

# **Jaarverslag 2007**

**Bergopwaarts@BOW**



## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Kwaliteit van de woningen.....</b>	<b>9</b>
1.1. Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) .....	9
1.2. Mutatieonderhoud .....	9
1.3. Klantgericht onderhoud .....	9
1.4. Nieuwbouw.....	9
1.5. Projecten .....	11
1.6. Klachtenonderhoud .....	12
1.7. Veilig wonen.....	12
1.8. Leveranciers.....	12
<b>2. Verhuur van woningen.....</b>	<b>13</b>
2.1 Algemeen .....	13
2.2 Huurprijsbeleid, differentiatie en harmonisatie .....	13
2.3 Urgentie .....	13
2.4 Het woonruimteverdeelsysteem .....	14
2.5 Huisvesting Bijzondere Doelgroepen .....	14
2.6 Leegstand .....	14
2.7 Verhuizen als gevolg van gebiedsontwikkeling .....	14
2.8 Overlast.....	14
2.9 Optimaliseren dienstverlening.....	15
2.10 Verkoop van woningen.....	15
<b>3. Betrekken van bewoners (en woningzoekenden) bij beleid en beheer .....</b>	<b>17</b>
3.1 Algemeen .....	17
3.2 Huurders Belangen Organisatie .....	17
3.3 Klantenpanels .....	17
3.4 Bewonerscommissies .....	17
3.5 De klachtencommissie .....	18
3.6 Klankbordgroepen woonservicezones .....	18
3.7 Communicatie met bewoners.....	18
<b>4. Financiële continuïteit.....</b>	<b>19</b>
4.1 Algemeen .....	19
4.2 Financiële continuïteit .....	19
4.3 Stelselwijziging .....	20
4.4 Ontwikkeling van de bedrijfswaarde.....	20
4.5 Huurbeleid.....	20
4.6 Financiële positie .....	21
4.7 Fiscalisering .....	21
4.8 Aedex .....	22
4.9 Risicomanagement en optimalisatie rendement.....	22
4.10 Treasury.....	22
4.11 Rentemanagement.....	23
4.12 Maatschappelijk rendement .....	23
4.13 Eigen vermogen .....	23
4.14 Toelichting financiële kengetallen .....	23
4.15 Bestemming van het resultaat.....	24
<b>5. Leefbaarheid .....</b>	<b>25</b>
5.1 Algemeen .....	25
5.2 Revitalisering van de Bloemenwijk.....	25
5.3 Heiakker.....	25
5.4 Koolhof .....	25
5.5 Woonbegeleiding .....	25
5.6 Integrale Dorpsontwikkelings Programma's (IDOP's) .....	26
5.7 Woonwagenlocaties .....	26
5.8 Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders (VIP).....	26
5.9 Buurtbemiddeling .....	26

<b>6.</b>	<b>Wonen en zorg .....</b>	<b>27</b>
6.1	Algemeen .....	27
6.2	Ouderenproof .....	27
6.3	Blijvend thuis in eigen huis .....	27
6.4	Opplussen .....	27
6.5	Tweedelig .....	27
6.6	Kamers met Kansen .....	28
<b>7.</b>	<b>Interne organisatie .....</b>	<b>29</b>
7.1	Algemeen .....	29
7.2	Corporate Governance .....	29
7.3	Visitatie .....	34
7.4	Onze mensen .....	35
7.5	Huisvesting .....	37
7.6	Afdeling Klanten .....	37
7.7	Afdeling Vastgoed .....	37
7.8	Afdeling Algemene Zaken .....	38
7.9	Afdeling Bedrijfsvoering .....	39
<b>8.</b>	<b>Samenwerking met derden .....</b>	<b>41</b>
8.1	Algemeen .....	41
8.2	Verbindingen: Deelnemingen .....	41
<b>9.</b>	<b>Ondernemingsplan .....</b>	<b>49</b>
9.1	70% van onze klanten neemt binnen 5 jaar (2005-2010) producten c.q. diensten af via het internet .....	49
9.2	Van geleverde producten en diensten, naar leefstijlen binnen twee jaar .....	50
9.3	De waardering van de woonbeleving bij Bergopwaarts@BOW moet ieder jaar een stijgende lijn vertonen .....	50
9.4	30% van de dekking van Bergopwaarts@BOW wordt verzorgd door derden binnen 3 jaar .....	51
9.5	Binnen 2 jaar is de projectadministratie realtime gekoppeld aan projecten .....	51
<b>10.</b>	<b>Ondernemingsraad .....</b>	<b>53</b>
<b>11.</b>	<b>Jaarverslag Raad van Commissarissen .....</b>	<b>55</b>
11.1	Landelijke ontwikkelingen .....	55
11.2	Onze organisatie: Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW .....	56
11.3	Taakopvatting en invulling; oordeel over het functioneren van de corporatie en haar nevenentiteiten (toezichtstaak) .....	57
11.4	Taakopvatting en invulling; werkgeversrol .....	60
11.5	Besluiten en beïnvloeding .....	62
11.6	Samenstelling van de Raad van Commissarissen, werving & selectie .....	64
11.7	Zelfevaluatie en educatie .....	67
11.8	Huishoudelijke punten .....	67
11.9	Beloning Raad van Commissarissen .....	68
11.10	Preadvis jaarverslag en jaarrekening .....	68
11.11	Tot slot .....	68
<b>12.</b>	<b>Ledenraad .....</b>	<b>69</b>
12.1	Algemeen .....	69
12.2	Bevoegdheden .....	69
12.3	Taakopvatting en -invulling .....	69
12.4	De samenstelling van de Ledenraad .....	69
12.5	Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening en decharge verlening .....	70

<b>13.</b>	<b>Geconsolideerde jaarrekening</b> .....	<b>71</b>
13.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2007.....	72
13.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007.....	74
13.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2007 (indirecte methode).....	75
13.4	Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.....	76
13.5	Algemene toelichting.....	76
13.6	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	80
13.7	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	84
13.8	Financiële instrumenten.....	87
13.9	Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1. 000).....	88
13.10	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening (x € 1.000).....	95
<b>14</b>	<b>Enkelvoudige jaarrekening</b> .....	<b>103</b>
14.1	Balans per 31 december 2007.....	104
14.2	Winst- en verliesrekening over 2007.....	106
14.3	Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000).....	107
14.4	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening.....	112
<b>15</b>	<b>Overige gegevens</b> .....	<b>115</b>
<b>16</b>	<b>Accountantsverklaring</b> .....	<b>116</b>



## Voorwoord

---

2007 was een roerig jaar voor de sector. Er vond veelvuldig overleg plaats tussen het ministerie, de belastingdienst en Aedes, vereniging van woningcorporaties. Ondanks het ruime bod van de corporaties en de uitdrukkelijke toezegging over investeringen in wijken, heeft het kabinet eenzijdig besloten tot het invoeren van een heffing en tot invoering van integrale vennootschapsbelasting. In combinatie met een door het rijk vastgestelde inflatievolgende huurverhoging zijn de financiële consequenties voor Bergopwaarts@BOW groot. De gevolgen van deze wetswijzigingen kunnen direct effect hebben op de omvang van het beschikbare investeringsvermogen.

Alle ontwikkelingen worden gelegitimeerd door het argument dat de corporaties een oneerlijke concurrentiepositie innamen ten opzichte van de commerciële marktpartijen. Het effect van de wijzigingen is echter dat de corporaties terecht komen in een achterstandspositie. Desalniettemin gaat het goed met Bergopwaarts@BOW. In een tijd dat woningcorporaties vaak negatief in het daglicht staan hebben wij ons meer en meer geprofileerd als een actieve corporatie met ambitie.

2007 was een goed jaar voor Bergopwaarts@BOW; er zijn grote en belangrijke stappen gezet.

De bestuursorganen, directiebestuurder, Raad van Commissarissen en Ledenraad werken in goede harmonie samen aan het besturen en bewaken van de vereniging.

Als één van de eerste corporaties in Nederland hebben wij ons laten visiteren ten teken dat wij ons transparant opstellen. Met de invoering van het INK-sturingsmodel en de aanstelling van een nieuwe accountant hebben wij oog voor de noodzakelijke sturings- en procesverbeteringen van onze organisatie. De eerste stappen om te komen tot een nieuw ondernemingsplan zijn gezet. Daarbij genieten wij veel steun van uiterst deskundige en betrokken toezichthouders in de Raad van Commissarissen die ons scherp houden.

In 2007 zijn wij open de dialoog aangegaan met onze klanten en belanghebbenden. De klant staat centraal. Voorbeelden hiervan zijn: de nieuwe Woonwinkel, de introductie van het 'Te Woon'-concept – klanten krijgen de keuze tussen huren en kopen -, Koopgarant – klanten kunnen hun woning kopen met korting – en het nieuwe woonruimteverdeelsysteem waarbij door loting iedereen gelijke kansen heeft.

Een spectaculaire bouwproductie komt op gang! Om er zeker van te zijn dat wij op termijn onze ambities waar kunnen maken, zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten en strategische posities verworven. Bergopwaarts@BOW is een zelfbewuste maatschappelijke ondernemer met durf en creativiteit.

Terugblikken is ook vooruitkijken. In 2008 zetten wij onze ambities om in daden: het wordt een jaar met vele plannen. Spectaculair is de enorme bouwproductie die nu echt op gang komt en de revitaliseringsplannen in Asten en Deurne die in voorbereiding zijn.

Dankzij de enorme inzet van alle betrokkenen, maar vooral van al onze medewerkers hebben wij deze successen samen kunnen bereiken.

Chris Theuws,

Directiebestuurder

## Jaarverslag 2007 Bergopwaarts@BOW

Dit jaarverslag is ingedeeld conform de uitgangspunten van de aandachtsgebieden volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector. Daar zijn aan toegevoegd hoofdstukken met betrekking tot de Interne organisatie (7), Samenwerking met derden (8) en Ondernemingsplan (9). Tot slot is er het Verslag van de Raad van Commissarissen en het Verslag van de Ledenraad.



# 1. Kwaliteit van de woningen

---

## 1.1. Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP)

De MJOP komt tot stand op basis van de geprognosticeerde levensduur van bouwonderdelen. De voeding voor het jaarlijks actualiseren van de MJOB komt zowel van het dagelijks beheer als van de eigen opzichters in samenspraak met de afdeling Klanten. Het uitgangspunt is dat gebouwonderdelen vervangen worden voordat dat feitelijk noodzakelijk is. Het kwaliteitsniveau van de woningen is dan ook zondermeer goed te noemen. Beleid is dat voorafgaand aan het geplande jaar van uitvoering een detail beoordeling plaatsvindt. Alle woningen zijn nu op het niveau van veiligheid, zoals Bergopwaarts@BOW dit wenst. In elke woning is een Woning Periodieke Keuring (WPK) uitgevoerd. Hierbij is onder andere per verdieping een rookmelder aangebracht. De kosten voor het serviceonderhoud zijn door de uitvoering van de WPK gedaald.

## 1.2 Mutatieonderhoud

De woningen ondergaan bij mutatie een Woning Periodieke Keuring (WPK). Dit zorgt ervoor dat de opvolgende huurder niet geconfronteerd wordt met onderhoud dat de vertrokken huurder niet heeft uitgevoerd. Tevens zorgt dit ervoor dat de huurder een veilige woning huurt. De werkzaamheden, die aan de woning uitgevoerd moeten worden, zijn gerealiseerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft.

## 1.3 Klantgericht onderhoud

Als vastgoed eigenaar kijken wij naar de mogelijkheden om onze woningen in de toekomst te blijven exploiteren. Het is een voortdurende uitdaging om er voor te zorgen dat de woningen voldoen aan de wensen die onze klanten hebben en gaan hebben. Bij het uitvoeren van het onderhoud wordt hierop geanticipeerd. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het feit dat de klanten individuele wensen hebben. Bij het uitvoeren van het onderhoud worden uitdrukkelijk de wensen van de klant meegenomen.

## 1.4 Nieuwbouw

Beleid bij nieuwbouw is enerzijds het verversen van de voorraad, anderzijds het zorgen voor voldoende differentiatie op basis van de vraag. Aan de verhoging van de bouwproductie is in 2007 verder gewerkt. De bouwproductie 2006 is in 2007 aangevuld tot een totaal van 221 huur- en 69 koopwoningen ultimo 2007. Dit geldt zowel voor de gemeente Deurne als de gemeente Helmond. Daarbij wordt er ook in de kerkdorpen nieuwbouw gerealiseerd. De bouwproductie is in de kerkdorpen weliswaar kleiner, maar de positieve invloed op de gemeenschap niet minder. De woningen worden zodanig gebouwd dat de kosten niet hoger liggen dan € 200.000 per woning. Wordt hier van afgeweken, dan is dat een bewuste keus op basis van bijvoorbeeld marktfactoren. De behoefte aan woningen voor starters en senioren is nog steeds groot. Daarmee wordt bij de vaststelling van de bouwproductie rekening gehouden. Overigens gaat er ook voor de andere doelgroepen volop gebouwd worden op basis van de gemeentelijke woonvisie en SVB. In de woonservicezones worden appartementen gebouwd die op eenvoudige wijze voor mindervaliden kunnen worden aangepast. Uitgangspunt bij de bouw is variatie en differentiatie. Bij de architectuur wordt rekening gehouden met speelse details om onderscheidende woningen in de markt te zetten. Tot 2012 zijn de locaties voor de bouwproductie van 2164 woningen veilig gesteld. Onze verwachting is dat er ook na 2012 nog behoefte is aan bouwproductie. Hierbij zal niet het vergroten, maar het vernieuwen van de voorraad doel zijn op basis van woonvisies en SVB. Daarom wordt er op dit moment al volop energie gestoken in het verwerven van posities om na 2012 de bouwproductie te kunnen voortzetten. Sloop vindt zeer beperkt, en alleen indien hoogst noodzakelijk, plaats. Naast woningen zorgen wij ook voor de infrastructuur. Bij nieuwbouw is er expliciet aandacht voor mensen met een lichamelijke beperking. Daartoe vindt vanaf een vroeg stadium van de bouwplanning samenwerking met partners plaats.

In uitvoering ultimo 2007

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Commercieel
Molenweg Liessel		2			
Palladium Helmond	58	22	2.300m <sup>2</sup>		400m <sup>2</sup>
Wolfsberg fase 1 Deurne	73				
WSZ. St. Jozefparochie Deurne	51	45	1.587m <sup>2</sup>		
WSZ. Liessel	20				
Wolfsberg fase 2 Deurne	11				
<b>Totaal</b>	<b>221</b>	<b>69</b>	<b>3.887m<sup>2</sup></b>		<b>400m<sup>2</sup></b>

In voorbereiding ten behoeve van uitvoering 2008

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Commercieel
WSZ St. Jozefparochie Deurne	36	58	1.000m <sup>2</sup>	2.276m <sup>2</sup>	
WSZ. Liessel	54	12	2.754m <sup>2</sup>	2.002m <sup>2</sup>	
Mavoterrein Asten	8	12,5)*			
Beukenstraat Deurne	15				
't Hoekske Heusden	5	3			
Rabobank Helenaveen	7				
Deltaweg Helmond	40	60			
De Koning Helmond	71	48			
Vincentiusstraat Neerkant	6	6			
Rabobank St. Jozefstraat Deurne	8	5			
Zandbosweg Deurne	21	11			
Markt 14 <sup>a</sup> Helmond	15	15			1.169m <sup>2</sup>
D'Esdoorn Liessel	11	3,5			
Europastraat Deurne	35	35			
Hoek Beuken- Keltstraat Deurne	6	6			
Zeilbergsestraat Deurne	15				
Thijssen Vlieden	15				
<b>Totaal</b>	<b>368</b>	<b>275</b>	<b>3.754m<sup>2</sup></b>	<b>4.278m<sup>2</sup></b>	<b>1.169m<sup>2</sup></b>

)\* uitvoering in samenwerking met een collega-corporatie waarbij een gemiddelde realisatie is begroot.

In 2007 was het verloop in de onrendabele investeringen als volgt

Locatie	Bedrag
5004 Tweedelig	-155
5005 Rabo Helenaveen	141
5006 Deltaweg	408
5011 Brandevoort	-766
5012 Beukenstraat	-141
5015 Esdoorn-Hoofdstraat	811
5017 Rabobank Neerkant	-101
5018 Vincentiusstraat fase 1	-1.316
5021 't Hoekske	-568
5022 De Koning	8.911
5024 WSZ Liessel	-10.508
5025 WSZ St. Jozefparochie	8.071
5031 Europastraat	798
5042 Mavoterrein	-1.890
5069 Wolfsberg	-2.078
5075 Zandbosweg/ Lighthartstraat	2.243
60200 Rabobank St. Jozef	825
60240 Wolfsberg fase 2	1.214
<b>Totaal mutaties</b>	<b>5.899</b>

(negatief betekent een terugneming van eerder gedane afboekingen als gevolg van projectbijstellingen):

De onrendabele toppen ontstaan doordat de contante waarde van de ontvangsten minus de contante waarde van de uitgaven lager is dan de stichtingskosten. De mutaties in de onrendabele toppen ontstaan door wijziging van parameters, stichtingskosten of huur. Daarnaast geldt voor de complexen De Koning, woonservicezone Liessel en woonservicezone St. Jozefparochie dat nadere invulling van de projecten tot aanpassing van de onrendabele toppen heeft geleid.

## 1.5 Projecten

### 1.5.1 Woonservicezone St. Jozefparochie Deurne

Een woonservicezone is een gebied waarin zoveel voorzieningen en diensten aanwezig zijn dat mensen met een zorgvraag hier (zelfstandig) kunnen blijven wonen. Er is een steunpunt voor zorg- en welzijnsinstellingen, aangepaste en aanpasbare woningen in een prettige en veilige woonomgeving voor zowel ouderen als gezinnen met kinderen en mensen met een beperking. In 2007 is de bouwproductie in dit gebied gestart. Van de blokken 4a, 4b, 2a en 3 is de bouw gestart. Daarnaast is de verbouwing begonnen van het wijksteunpunt. Ook is er hard gewerkt om in 2008 de bouwproductie verder te kunnen verhogen.

### 1.5.2 Woonservicezone Liessel

Ook in Liessel komt een woonservicezone waarin zoveel voorzieningen en diensten aanwezig zijn dat mensen met een zorgvraag hier (zelfstandig) kunnen blijven wonen. Er is een steunpunt voor zorg- en welzijnsinstellingen, aangepaste en aanpasbare woningen in een prettige en veilige woonomgeving voor zowel ouderen als gezinnen met kinderen en mensen met een beperking. In 2007 is een aantal woningen gesloopt. De

bewoners zijn gehuisvest in vervangende woningen. In 2007 is de bouwproductie van de eerste twee complexen gestart. Tevens is veel energie gestoken in de bouwproductie van 2008. In 2008 kan dan ook gestart worden met, onder andere, de bouw van de school.

#### **1.6 Klachtenonderhoud**

Huurders kunnen hun klachten telefonisch, schriftelijk of via internet melden. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk verholpen. Door de uitvoering van de Woning Periodieke Keuring, welke elke 5 jaar wordt herhaald, is het aantal klachten en de daarmee gepaard gaande kosten afgenomen. Door de uitvoering van deze keuring wordt tevens een beter inzicht verkregen in de veroudering van de woningen, vooral aan de binnenzijde. Ook wordt de bewoning beter in kaart gebracht. Huurders met problemen (vervuiling/overlast) worden bezocht en geholpen.

#### **1.7 Veilig wonen**

In 2007 is verder gegaan met de uitvoering van het Politiekeurmerk Veilige Woning. Volgend jaar wordt dit project afgerond. Alle woningen zijn dan voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk en buitenverlichting aan de achtergevel. De huurders krijgen een certificaat, waarmee bij veel inboedelverzekeringen korting op de premie kan worden verkregen.

#### **1.8 Leveranciers**

Onze voorkeur gaat uit naar leveranciers in de regio, omdat wij oog hebben voor regionale economische belangen. Voor specialistische uitvoeringen wordt ook gebruik gemaakt van leveranciers van buiten de regio. Boven vastgestelde bedragen worden meerdere leveranciers gevraagd offerte uit te brengen of worden aanbestedingen gehouden. Met de leveranciers worden jaarlijks evaluatiegesprekken gevoerd.

## 2. Verhuur van woningen

### 2.1 Algemeen

De mutatiegraad is in 2007 onverminderd laag gebleven. Bij herstructurering blijkt dat onze klanten bijzonder gehecht zijn aan hun woonomgeving. Dit zorgt voor een gezonde sociale cohesie in de meeste wijken waar wij vertegenwoordigd zijn. De herhuisvesting van bewoners in verband met herstructurering en nieuwbouw evenals het plaatsen van statushouders en urgenten heeft in 2007 zwaar gedrukt op de hoeveelheid woningen die wij regulier hebben kunnen verhuren.

#### Vhe's naar huurklasse en -type

Aanbod Bergopwaarts@BOW Prijsspeil 1 januari 2008	Goedkope huur < € 343,09	Betaalbare huur € 343,09 t/m € 526,88	Dure huur > € 526,88	Totaal
Eengezinswoningen	716	3.172	25	3.913
Kamer (begeleid wonen)	15	15	25	15
Appartementen	443	185	16	644
Standplaatsen	31			31
Woonwagen incl. standplaats	7	18	1	26
Totaal aanbod woningen	1.212	3.375	42	4.629
Garages				70
Bedrijfspanen				5
Totaal aanbod	1.212	3.375	42	4.704

### 2.2 Huurprijsbeleid, differentiatie en harmonisatie

Begin 2007 is het nieuwe meerjaren huurbeleid voor Bergopwaarts@BOW vastgesteld. Een belangrijk element hierin is dat er voor alle woningen een huur wordt vastgesteld gelijk aan een percentage van maximaal redelijk. Voor woningen van voor 1998 is dat 65%, voor woningen van na 1998 is dat 70%. Complexgewijs kunnen hiervoor uitzonderingen benoemd worden. Een tweede belangrijke element in het meerjaren huurbeleid is dat huren worden geharmoniseerd bij mutatie. Iets wat hiervoor niet plaats vond. Het derde belangrijke element is dat de huren bij de jaarlijkse huurrunde met het inflatiecijfer worden geïndexeerd. Voor de begroting 2007 werd gerekend met inflatie (2,25% indien de huur hoger is dan 54% van het maximaal redelijk, anders 3,25%) verhoogd met een eenmalige extra huurverhoging van 0,2% waarmee aparte premiebetaling voor glas- en rioolfonds zou komen te vervallen. Door de overheid werd de inflatie over 2006 van 1,1% als maximum huurverhoging bepaald. Bergopwaarts@BOW heeft de aparte premiebetaling voor genoemde fondsen nog niet afgeschaft.

### 2.3 Urgentie

Het in september 2006 gewijzigde urgentiebeleid is medio 2007 zowel intern als met de Huurderbelangenorganisatie (HBO) geëvalueerd. Wij hebben geconcludeerd dat de resultaten voldoen aan de verwachtingen. Dat betekent dat degenen die daadwerkelijk als urgent beschouwd kunnen worden ook een urgentiestatus hebben gekregen. Het gevolg is een aanzienlijke daling van het aantal aanvragen en het aantal toekenningen. Het urgentiebeleid wordt niet meer gezien en gebruikt als een middel om versneld aan een woning te geraken. Er zijn ook geen klachten binnengekomen naar aanleiding van het niet in behandeling nemen van urgentieverzoeken. De urgentiecommissie heeft in 2007

12 keer vergaderd. Hierbij zijn 26 (2006: 91) urgentieaanvragen behandeld. Er zijn 5 urgenties toegekend op basis van medische indicatie, 3 op basis van WVG/WMO, 17 op basis van sociale indicatie en 1 in verband met verkoopbestemming van de woning. Bergopwaarts@BOW heeft 26 urgent woningzoekenden gehuisvest.

#### **2.4 Het woonruimteverdeelsysteem**

Na 2007 komt er een eind aan het toewijzen van woningen op basis van inschrijftijd. Er is uitgebreid gecommuniceerd over het nieuwe systeem dat per 1 januari 2008 ingaat. Er heeft overleg plaatsgevonden met de Huurders Belangen Organisatie die het systeem akkoord heeft bevonden. Vanaf die datum vindt toewijzing plaats op basis van loting. Per woning kunnen aanvullende criteria worden toegevoegd zoals selectie op leeftijd en inkomen. Een vijftal nieuwbouwprojecten, dat al eerder bekend is gemaakt, wordt nog wel via het oude systeem toegewezen.

#### **2.5 Huisvesting Bijzondere Doelgroepen**

Conform de afspraken met de gemeenten hebben wij ook in 2007 een huisvestingstaakstelling statushouders gekregen. In de gemeente Asten en Deurne is voldaan aan de pardonregeling. Voor Deurne zijn er vier statushouders nog te plaatsen en voor Asten nog negen. De oorzaak hiervan is de beperkte hoeveelheid geschikte woningen die vrij is gekomen.

#### **2.6 Leegstand**

Het verhuurproces is in 2007 op een aantal aspecten veranderd. De toewijzingsgesprekken worden direct na de reacties ingepland met medewerkers van de klantenservice in plaats van de verhuurmakelaars. Hierdoor weten wij eerder wie de woning toegewezen krijgt, waardoor de mutatie bespoedigd wordt. De frictieleegstand is hierdoor verlaagd. Leegstand door herstructurering is wel aan de orde. Dit is een weloverwogen keuze in de uitvoering van het project. Leegstand wordt in dit kader opgevuld door anti-kraakverhuur.

#### **2.7 Verhuizen als gevolg van gebiedsontwikkeling**

In een aantal situaties moeten bewoners hun woning verlaten als gevolg van sloop of in het kader van gebiedsontwikkeling. Projecten waar dit in 2007 aan de orde was waren de woonservicezones in Deurne en Liessel en een twaalfstal duplexwoningen aan de Zeilbergsestraat in Deurne. Betrokken bewoners worden door Bergopwaarts@BOW intensief begeleid en toegeleid naar een vervangende woning. Indien bewoners terug willen keren naar de nieuwbouw zorgt Bergopwaarts@BOW voor tijdelijke huisvesting. Met het oog op situaties waar gedwongen verhuizing aan de orde is hanteert Bergopwaarts@BOW een sociaal plan waarin afspraken worden gemaakt over vergoedingen en faciliteiten. Met een basisvergoeding van ruim € 6.500 gaan wij verder dan de minimale norm zoals die wettelijk is vastgelegd, maar wij zijn van mening dat een goed sociaal plan het proces ten goede komt. In 2007 zijn in dit kader 25 huishoudens elders ondergebracht.

#### **2.8 Overlast**

Het team wijkbeheer heeft in 2007 een toename van het aantal overlastklachten geconstateerd. In 2007 is het aantal meldingen opgelopen tot 474 meldingen op 380 adressen, tegenover 358 meldingen op 236 adressen in 2006. Meldingen met betrekking tot onaangepast gedrag, geluidsoverlast en overlast van bomen en verwaarloosde tuinen voerden opnieuw de boventoon. Bergopwaarts@BOW zocht in overleg met de bewoners en eventuele hulpinstanties naar de meest effectieve manier om het probleem op te lossen. In 2007 is in samenwerking met de gemeente Deurne het buurtbemiddelingsproject gestart, waarbij het doel is conflicten en overlastsituaties via laagdrempelige bemiddeling op te lossen. Hiertoe heeft een aantal vrijwilligers een specifieke training gehad.

## 2.9 Optimaliseren dienstverlening

In het beleid van Bergopwaarts@BOW staat de vraag van de klant centraal. In 2007 is er een vervolg gegeven aan het telefonisch enquêteren van bewoners na mutatie- en reparatieverzoeken om hun tevredenheid te meten en na te gaan of ze nog vragen hebben. Waar nodig ondernemen medewerkers meteen actie. Gemiddeld beoordeelt onze klant ons verhuurproces met een 7,5 en het proces reparatieverzoeken met een 8,0.

## 2.10 Verkoop van woningen

In 2007 is een nieuwe lijst vastgesteld voor wat betreft de woningen die wij verkopen. De ruim 500 woningen op deze lijst zijn versnipperd of verouderd bezit. Alle bewoners zijn aangeschreven zodat zij hun interesse kenbaar kunnen maken. Uiteindelijk hebben 56 huurders hun woning gekocht tegen een prognose van 47. De overige woningen worden verkocht wanneer de woning muteert met een voorrangssituatie voor huurders van Bergopwaarts@BOW. De woningen zijn naar type, prijs en kwaliteit onderling gelijkwaardig. De woningen werden verkocht tegen 100% van de taxatiewaarde.

Om in bepaalde wijken de verhouding tussen huur- en koopwoningen te verbeteren is er ook gekozen om woningen te verkopen onder voorwaarden (Verkoop Onder Voorwaarden, VOV) middels de Koopgarantconstructie. De doelstelling om 35 woningen in 2007 volgens deze constructie te verkopen is met 43 woningen ruimschoots gehaald. Er zijn 350 bewoners aangeschreven, waarvan 150 bewoners een taxatie hebben aangevraagd. Landelijk gezien is dat een bovengemiddelde prestatie. De woningen worden verkocht tegen 75% van de taxatiewaarde. Het voordeel van verkopen onder voorwaarden (VOV) is dat de woning te allen tijde beschikbaar blijft voor de doelgroep en de sociale markt.

Het totaal aantal verkochte woningen in 2007 is 99 met een totale opbrengst van ruim € 15,6 miljoen (begroot € 11 miljoen).





## 3. Betrekken van bewoners (en woningzoekenden) bij beleid en beheer

---

### 3.1 Algemeen

Omdat de vraag van de klant in ons beleid centraal staat, gaan wij intensief in gesprek met onze bewoners. In 2007 voerden wij diverse malen overleg met bewonerscommissies, de Huurders Belangen Organisatie en talrijke klankbordgroepen. Op deze wijze kunnen wij de wensen en behoeften van onze klanten optimaal integreren in onze dienstverlening en kunnen wij er rekening mee houden bij de ontwikkeling van nieuwe plannen.

### 3.2 Huurders Belangen Organisatie

Met de Huurders Belangen Organisatie Deurne-Asten wordt overleg gevoerd over beleids- en beheerzaken die gevolgen kunnen hebben voor de huurders. Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

In 2007 heeft Bergopwaarts@BOW de Huurders Belangen Organisatie over een aantal onderwerpen om advies gevraagd, waaronder de wijzigingen in de woonruimteverdeling, het huurbeleid, de evaluatie van het urgentiebeleid, de vrije verkoop van huurwoningen en de verkoop onder koopgarant. Adviesaanvragen worden schriftelijk gedaan, maar door met de Huurders Belangen Organisatie zoveel mogelijk vanaf het begin van een beleidstraject informatie uit te wisselen en te discussiëren, komen principiële meningsverschillen al in een vroeg stadium aan het licht en leveren de uiteindelijke adviezen geen verrassingen meer op. Deze werkwijze wordt door Bergopwaarts@BOW en de Huurders Belangen Organisatie als prettig en vruchtbaar ervaren. Met de Huurders Belangen Organisatie vindt maandelijks, en verder zo vaak als nodig wordt geacht, overleg plaats met de manager Klanten en/of beleidsmedewerker. In 2007 is er twaalf maal overleg geweest. Daarnaast is er tweemaal per jaar een overleg met de directeur-bestuurder en eenmaal een overleg met de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

### 3.3 Klantenpanels

Nieuwe producten worden door Bergopwaarts@BOW niet zomaar in de markt gezet. Regelmatig worden ideeën ter toetsing voorgelegd aan panels van klanten of stakeholders. In juni 2007 zijn klantenpanels georganiseerd rond de invoering van het lotingsysteem als vervanging van de traditionele wachtlijsten. Door de panels is kritisch maar positief gereageerd op de plannen. Bovendien kwamen uit de panels enkele waardevolle suggesties en aanvullingen. Een belangrijk voordeel van de klantenpanels is dat met klanten die niet bij de beleidsvoorbereiding betrokken zijn heet van de naald en intensief over nieuwe ontwikkelingen gediscussieerd kan worden. Naast waardevolle input geeft dit een goede indruk van hoe klanten op nieuwe ontwikkelingen zullen reageren.

### 3.4 Bewonerscommissies

In 2007 zijn er diverse vaste overlegmomenten geweest met de bewonerscommissies. Onderwerp van gesprek waren het duidelijk maken van huisregels en het plaatsen van deze regels in de verschillende complexen. Het is niet gelukt om in Asten nieuwe initiatieven om bewonerscommissies op te richten te starten.

### 3.5 De klachtencommissie

De klachtencommissie heeft een reglement en is samengesteld uit een voorzitter en twee leden (allen hebben geen directe of indirecte band met Bergopwaarts@BOW). Na hoor en wederhoor doet de klachtencommissie een uitspraak. De uitspraak is bindend voor Bergopwaarts@BOW. De klager heeft nog de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de kantonrechter. De klachtencommissie heeft in 2007 zes klachten in behandeling genomen. In vijf van deze gevallen is woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW in het gelijk gesteld. De enige gegronde klacht is erkend door Bergopwaarts@BOW en inmiddels verholpen. Aan de Raad van Commissarissen is gerapporteerd over de bevindingen van de klachtencommissie.

### 3.6 Klankbordgroepen woonservicezones

Bergopwaarts@BOW was in 2007 druk bezig met het ontwikkelen van twee woonservicezones: één in de St. Jozefparochie in Deurne en één in Liessel. Via klankbordgroepen worden belanghebbenden bij de ontwikkeling van de woonservicezones betrokken. Voor beide woonservicezones is er een klankbordgroep Bouw en een klankbordgroep Diensten. Doel van de klankbordgroepen is plannen te toetsen voordat ze door de stuurgroep worden vastgesteld.

Aan de klankbordgroepen nemen onder meer afgevaardigden deel van de Huurders Belangen Organisatie, Katholieke Bond van Ouderen, dorpsraad, omwonenden, bewoners van te slopen woningen en van de oudercommissie basisscholen.

Binnen de klankbordgroepen voor de St. Jozefparochie is veel aandacht geschonken aan het bouwverkeer in en rond de scholen, de invulling van het steunpunt en de veiligheid. De klankbordgroepen Liessel hebben zich beziggehouden met het herhuisvesten van de bewoners aan 't Hofke en de tijdelijke plaatsing van de woonunits.

### 3.7 Communicatie met bewoners

De digitale informatieverstrekking via internet nam in 2007 fors toe. Ultimo 2007 bezoeken elke dag meer dan 600 geïnteresseerden onze website [www.bow.nl](http://www.bow.nl). Hier is woning- en wijkspecifieke informatie te raadplegen, alsmede statuten, reglementen en jaarverslagen.

Het bewoners- en relatiemagazine De Sleutel is in 2007 vier keer verschenen. Bewoners, woningzoekenden en relaties worden zo geïnformeerd over de activiteiten van Bergopwaarts@BOW. Om bewoners op de hoogte te brengen van belangrijke ontwikkelingen in hun directe woonomgeving of complex, zoals groot onderhoud, renovaties en herstructurering, worden afzonderlijke (nieuws)brieven uitgegeven of bijeenkomsten georganiseerd.

## 4. Financiële continuïteit

### 4.1 Algemeen

Goed ondernemerschap vraagt om een financieel gezonde organisatie. Onze financiële resultaten over het jaar 2007 bewijzen dat Bergopwaarts@BOW een gezonde vereniging is die ook financieel risicovolle opgaven ten uitvoer kan brengen. Ons uitgangspunt is het beschikbare kapitaal en vermogen in te zetten voor de ruime opgave binnen de volkshuisvesting in een zo breed mogelijke zin.

### 4.2 Financiële continuïteit

Bergopwaarts@BOW is een financieel gezonde corporatie met veel plannen voor het verversen en uitbreiden van de woningvoorraad. De cijfers van deze jaarrekening dienen tevens als basis voor een doorrekening in de toekomst. Voor de komende 5 jaar zijn op basis van huidige voornemens en parameters, onderstaande gegevens te verwachten:

alle bedragen x €1 miljoen

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>winst- en verliesrekening</b>					
bedrijfsopbrengsten	38	41	43	33	36
onrendabele investeringen	8	4	20	30	16
overige bedrijfskosten	8	16	17	17	18
bedrijfskosten	16	20	37	47	34
bedrijfsresultaat	22	21	6	-14	2
financieringsresultaat	-5	-8	-9	-10	-12
belastingen	-4	-4	-4	-2	-2
waardeverandering MVA	-3	-12	-12	1	0
resultaat voor belasting	10	-3	-19	-25	-12
<b>balans</b>					
vaste activa	274	319	318	311	344
overige activa	13	7	8	9	26
totaal activa	287	326	326	320	370
eigen vermogen	119	116	97	72	60
langlopende schulden	140	186	205	226	287
overige passiva	28	24	24	22	23
totaal passiva	287	326	326	320	370

Uit deze doorkijk blijkt dat door de negatieve resultaten het vermogen in de zeer nabije toekomst onder druk komt te staan. Volgens het huidige beleid worden verkopen slechts tot en met 2010 ingerekend. Gelet op de voorgenomen onrendabele investeringen ontstaat al in 2010 een knelpunt. Beleidsmatig wordt hier uiteraard de nodige aandacht aan geschonken. Mogelijke oplossingen voor het stabiliseren van vermogen zijn onder andere het continueren en verhogen van het aantal woningverkopen, het temporiseren van ontwikkelactiviteiten en het nader ontwikkelen van beleid over niveau van de stichtings-

kosten. In bovenstaande opstelling is nog geen rekening gehouden met vennootschapsbelasting.

#### 4.3 Stelselwijziging

In het verslagjaar heeft Bergopwaarts@BOW verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van de vereniging te vergroten en een beter inzicht te geven in het resultaat, de vermogenspositie en de kasstromen van de groep. Voor de toelichting verwijzen wij u naar paragraaf 1.3 uit de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

#### 4.4 Ontwikkeling van de bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde ultimo 2007 bedraagt € 205.204.000 ten opzichte van ultimo 2006 € 184.032.000. Deze mutatie van € 21.172.000 is als volgt te verklaren:

<b>autonome ontwikkeling</b>	<b>+</b>	<b>1.848.000</b>
<b>voorraadmutaties</b>	<b>+</b>	<b>1.953.000</b>
<b>parameterwijzigingen</b>	<b>+</b>	<b>4.545.000</b>
<b>niveauijzigingen</b>	<b>+</b>	<b>11.928.000</b>
<b>rentabiliteitswaardecorrectie</b>	<b>+</b>	<b>898.000</b>
		-----
	<b>+</b>	<b>21.172.000</b>

De bedrijfswaarde zal in de toekomst met gemiddeld € 14 miljoen per jaar stijgen indien er geen sprake is van stelsel- en/of parameterwijzigingen.

#### 4.5 Huurbeleid

In de begroting 2007 is rekening gehouden met 2,25% voor woningen met een huur hoger dan 54% van de maximaal redelijke huur en 3,25% voor de woningen met een huur lager dan 54% van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde huurverhoging in 2007 werd door de overheid vastgesteld op het inflatiepercentage van 2006 zijnde 1,1%. Tegen de voorgestelde huurverhoging heeft één huurder bezwaar gemaakt. Voor dit bezwaar is Bergopwaarts@BOW in het gelijk gesteld.

#### 4.6 Financiële positie

Het jaarresultaat 2007 is € 31,9 miljoen positief (2006 € 1,7 miljoen negatief). De begroting ging uit van een negatief resultaat van € 3,3 miljoen. Het positievere resultaat ten opzichte van de begroting wordt in hoofdlijnen als volgt verklaard:

	2007	begroot
Bedrijfsopbrengsten	37,8	33,9
Bedrijfskosten	15,2	20,1
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>22,6</b>	<b>13,8</b>
Rentebaten	0,5	0,4
Rentelasten	4,5 -	7,4 -
<b>Financieringsresultaat</b>	<b>4,0 -</b>	<b>7,0 -</b>
Onrendabele investeringen	5,9 -	10,1 -
Waardeveranderingen vaste activa	19,2	-
<b>Investeringsresultaat</b>	<b>13,3</b>	<b>10,1 -</b>
	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Totaal resultaat</b>	<b>31,9</b>	<b>3,3 -</b>

De verschillen zijn op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

- hogere bedrijfsopbrengsten door hoger verkoopresultaat;
- lager bedrijfskosten door wegvallen afschrijvingslast door stelselwijziging;
- gunstiger financieringsresultaat, door aanpassing in de planning van nieuwbouwprojecten, waardoor gelden pas later nodig zijn;
- lagere onrendabele investeringen doordat besluitvorming van een aantal projecten is uitgebleven en de parameters zijn aangepast;
- mutatie reële waarde, door stelselwijziging.

#### 4.7 Fiscalisering

In het belastingplan 2006, goedgekeurd op 13 december 2005, is het beperken van de subjectieve vrijstelling voor woningcorporaties opgenomen.

De vrijstelling is met ingang van 2006 beperkt tot activiteiten met betrekking tot sociale huurwoningen evenals maatschappelijke activiteiten en onroerend goed. Bergopwaarts@BOW heeft besloten de Vaststellingsovereenkomst (VSO) te ondertekenen en te kiezen voor model 1. Organisatorische invoering is in het afgelopen jaar gerealiseerd. Een deel van de projectontwikkeling is in het belaste regime terecht gekomen. In december 2007 is de VSO eenzijdig door de belastingdienst opgezegd. De ontwikkelingen worden intern doorgerekend en vertaald naar de gevolgen voor het vermogen en de bancaire borging op lange termijn.

#### 4.8 Aedex

In 2007 nam Bergopwaarts@BOW voor de derde keer deel aan de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex. Deze benchmark maakt zowel de bedrijfseconomische als maatschappelijke prestaties van het geëxploiteerde vastgoed inzichtelijk. De eerste drie jaar van deelname levert niet helemaal een correct beeld op. Oorzaak is dat het drie jaar duurt voor al het vastgoed daadwerkelijk is getaxeerd. In mei 2007 werd bekend welk rendement Bergopwaarts@BOW in 2006 op haar woningportefeuille heeft behaald. Omdat hierin een grote waardeinstijging heeft plaatsgevonden, heeft in het najaar een aanpassing van de historische datasets plaatsgevonden. Hiermee zijn de rendementen van de afgelopen jaren aangepast naar een reëel beeld. Verder heeft eind 2007 een herclustering van de complexen plaatsgevonden, vanwege het project Actuele waarde.

De rendementen 2006 zijn als volgt:

	BOW 2006	Benchmark (Zuid Nederland) 2006	3-jaars gemiddelde Bergopwaarts@BOW	3-jaars gemiddelde benchmark
Totaal rendement	9,2%	6,2%	6,1%	7,2%
Indirect rendement	6,9%	3,8%	3,7%	4,6%
Direct rendement	2,2%	2,3%	2,3%	2,5%

#### 4.9 Risicomanagement en optimalisatie rendement

2007 is wederom een voorbeeldjaar voor de dynamiek die de sector karakteriseert. Onderwerpen als Corporate Governance en Aedes Code, heffing of bijdrage, gedeeltelijk of integraal belastingplichtig, passeren de revue.

De langdurige besluitvorming en het traag concretiseren van de definitieve gevolgen bieden weinig mogelijkheden om de risico's te beheersen. Daarnaast is het vrijwel onmogelijk bepaalde processen te beïnvloeden zodat er verschillende situaties ontstaan tussen de corporaties. Alle ontwikkelingen worden nauwlettend gevolgd en daar waar mogelijk gestuurd.

Iedere discipline binnen de organisatie komt in meer of mindere mate in aanraking met risico's. Daarom moet er bekendheid gecreëerd worden, zodat tijdige herkenning en signalering plaatsvindt. In het laatste kwartaal van 2007 is op dit gebied een samenwerking tot stand gekomen om hiervoor een product te ontwikkelen die dit proces van bewustwording en verantwoording kan ondersteunen.

In 2007 is veelvuldig deskundigheid op juridisch en fiscaal gebied, zowel intern als extern, geraadpleegd en betrokken in besluitvorming.

In het (nieuwbouw)projectenproces komen de medewerkers met een grote diversiteit aan risico's in aanraking. Naast interne kennis worden zij ondersteund door verschillende vakmensen.

Het volgen van actualiteiten en vertalen naar actieplannen voor Bergopwaarts@BOW is en blijft een speerpunt voor management en directie.

#### 4.10 Treasury

De treasurycommissie heeft in 2007 vier keer vergaderd. Naast medewerkers van Bergopwaarts@BOW wordt externe expertise ingebracht door de directeur Financiën van DUWO en een adviseur van Thésor, treasury dienstverlener. Leidraad is het Financieel Statuut en het Treasury Statuut, opgesteld en goedgekeurd in 2002. Rentevissies en kengetallen op het gebied van leningen, financiering en renterisico, in combinatie met het liquiditeitsverloop, zijn de basis voor de besluitvorming in het treasury proces.

Op grond van de actuele liquiditeitsprognose worden voorstellen behandeld om te komen tot een aanvaardbaar risicoprofiel in het kader van rentemanagement. Het verloop van de investeringen in nieuwbouwprojecten heeft de grootste invloed op de liquiditeitsbehoefte. In de praktijk blijkt deze vaak moeilijk te voorspellen. Daarom is een mix leningen van kort en flexibel ten opzichte van lang en vast afgesloten. Uitvoering van het beleid wordt geformaliseerd middels ondertekende mandaten per transactie, waarna Thésor de noodzakelijke acties verzorgt.

#### 4.11 Rentemanagement

In 2007 zijn geen aanpassingen in de kortgeld faciliteit aangebracht. De omvang is voldoende en biedt genoeg flexibiliteit. Naast een rekening courant krediet van € 10 miljoen bij onze huisbankier Rabobank, beschikt Bergopwaarts@BOW over een tweetal roll-over leningen bij de Artesia bank van in totaal € 10 miljoen.

In het boekjaar zijn renteconversies op langlopende leningen niet aan de orde geweest. Er is één lening aangetrokken van € 10 miljoen met stortingsdatum 1 december en een looptijd van 35 jaar. De looptijden worden afgestemd op de vervalkalender zodat een gemiddeld verloop ontstaat.

Daarnaast zijn er zes leningen met een uitgestelde storting voor de jaren 2008, 2009 en 2010 afgesloten van ieder € 10 miljoen en ieder zijn eigen looptijd. Gelet op het investeringsvolume voor de komende jaren wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de huidige lage rentestand.

#### 4.12 Maatschappelijk rendement

Gezien de verplichting om ons vermogen maatschappelijk renderend in te zetten ten behoeve van de sociale volkshuisvesting heeft het bestuur in het verleden een belang genomen middels tien certificaten ten bedrage van totaal € 5 miljoen in het Woon Investeringsfonds (WIF). Dit fonds verschaft minder draagkrachtige corporaties liquiditeiten door overname van Vastgoed of door het verstrekken van leningen tegen gunstige condities, zodat die corporaties hun volkshuisvestelijke taken op het gebied van nieuwbouw en herstructurering kunnen blijven vervullen.

In 2002 heeft Bergopwaarts@BOW een investering van € 22,5 miljoen in Delft gerealiseerd. Hierbij zijn 129 woningen van DUWO overgenomen, waardoor een investering van circa € 125 miljoen mogelijk is gemaakt. Deze investering levert op termijn voor circa 1.200 studenten een woning op.

In 2007 zijn verschillende onderzoeken gestart c. q. uitgevoerd in het kader van uitwerken van mogelijkheden tot (uitbreiding van) collegiaal financieren.

#### 4.13 Eigen vermogen

Voor Bergopwaarts@BOW bedraagt het weerstandvermogen (eigen vermogen) € 109,1 miljoen. Het noodzakelijke weerstandsvermogen volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) 2006 bedraagt 13,5% van het balanstotaal, ofwel € 36,5 miljoen. De ruimte tussen het noodzakelijke weerstandsvermogen en het werkelijke weerstandsvermogen bedraagt daardoor € 72,6 miljoen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat Bergopwaarts@BOW een financieel gezonde vereniging is met een gezond weerstandsvermogen.

#### 4.14 Toelichting financiële kengetallen

De voor 2007 opgenomen kengetallen omvatten net als voorgaand jaar de kengetallen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Beheerstichting Bergopwaarts, evenals Vastgoed@BOW B.V.

### **Solvabiliteit (eigen vermogen : totaal vermogen) x 100%**

Deze ratio beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. Immers, een hoge solvabiliteit geeft kapitaalverschaffers meer zekerheid, om daarmee eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten te financieren. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft in 2006 een noodzakelijke minimale solvabiliteit becijferd van 13,5%. Eind 2007 bedraagt het solvabiliteitpercentage van Bergopwaarts@BOW 40,4% (2006: 35,2%). Dit percentage is uitstekend te noemen, getuige op de minimale eis van het CFV.

### **Liquiditeit (current ratio) (vlottende activa : vlottende passiva)**

Dit kengetal geeft aan in hoeverre voldaan kan worden aan de korte termijnverplichtingen en welke marge daarna overblijft. Streefcijfer voor de liquiditeit is een current ratio van 1. Door herfinanciering en nieuwbouw zoveel mogelijk uit eigen middelen te realiseren, wordt de liquiditeit op midden en lange termijn gunstig beïnvloed. Op het moment dat een liquiditeitstekort dreigt te ontstaan, kan dit aangevuld worden op basis van opvraagbare uitgezette geldleningen. Voor 2007 bedraagt de ratio 1,56 (2006: 0,84). De liquiditeitspositie ten opzichte van 2006 is dus sterk verbeterd. De liquiditeitspositie wordt continu bewaakt.

### **Rentabiliteit totaal en eigen vermogen**

Rentabiliteit totaal vermogen = ((tot resultaat + betaalde rente) : gemiddeld totaal vermogen) x 100%

Voor 2007 is dit 19,45% (2006: 1,52%)

Rentabiliteit eigen vermogen = (bedrijfsresultaat : eigen vermogen) x 100%.

Voor 2007 is dit 29,22% (2006: -2,23%).

Deze kengetallen meten respectievelijk de winstgevendheid van het totaal vermogen en het eigen vermogen over een bepaalde periode. Naarmate er meer met vreemd vermogen is gefinancierd, zal de rentabiliteit van het totaal vermogen dichterbij de betaalde rente liggen. Naarmate de rentabiliteit van het totaal vermogen hoger ligt dan de kapitaalmarktrente kan financiering met vreemd vermogen gunstiger zijn voor de ontwikkeling van de rentabiliteit eigen vermogen, mits er geen overliquiditeit ontstaat. Doordat Bergopwaarts@BOW een groot eigen vermogen heeft, zijn deze cijfers gevoeliger voor schommelingen in het resultaat. Het resultaat is de afgelopen jaren sterk afhankelijk gebleken van waardeveranderingen materiële vaste activa.

## **4.15 Bestemming van het resultaat**

Artikel 22 van het Besluit Sociale Huursector bepaalt dat het resultaat uitsluitend bestemd mag worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. De over 2007 verantwoorde uitgaven zijn geheel aan volkshuisvesting besteed.



## 5. Leefbaarheid

---

### 5.1 Algemeen

Wij realiseren ons dat goed wonen meer is dan een dak boven je hoofd hebben. Ook de woonomgeving en de manier waarop je samenleeft zijn belangrijke aspecten van wonen. Op tal van plaatsen binnen ons woongebied hebben wij in 2007 werk gemaakt van de leefbaarheid van de woonomgeving. Hiermee dragen wij bij aan een prettig en veilig woongevoel voor onze bewoners.

### 5.2 Revitalisering van de Bloemenwijk

In 2007 zijn bewoners uit de Bloemenwijk en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties uitgenodigd om een participatiegroep te vormen en mee te praten over de visie van de Bloemenwijk. De participatiegroep bestaat uit vertegenwoordigers van de volgende organisaties: Wijkraad Asten-Noord, de bewonerscommissie, de Huurders Belangen Organisatie, Koepel Zorgvragers, Vrouwen AdviesCommissie Asten/Someren en Katholieke Bond van Ouderen. De participatiegroep is van start gegaan in 2007. Tot medio november 2007 heeft de St. Jozefkerk in de Bloemenwijk onderdak verschaft aan Stichting Jong Nederland voor de productie van de musical Anatevka, waarvan Bergopwaarts@BOW hoofdsponsor is geweest. Vanaf medio november tot aan de definitieve sloop van het gebouw is de Kunstleer-o-theek en lees- en filmkring ondergebracht in het pand.

### 5.3 Heiakker

In Heiakker is in 2005 samen met de gemeente Deurne een leefbaarheidproject gestart. Aanleiding hiervoor was de veiligheidsmonitor van de gemeente en het woonbelevingsonderzoek van Bergopwaarts@BOW. De wijk kwam redelijk negatief uit deze onderzoeken. In 2005 is het plan van aanpak opgesteld, in 2006 zijn alle werkzaamheden voorbereid. Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van uitvoeringsmaatregelen in de wijk. Wij hebben hier het schuttingenproject en het tuinenproject uitgevoerd. Ook is in overleg met de gemeente een nieuwe ruimte voor de wijkbeheerder ter beschikking gesteld aan de Fitissingel 3.

### 5.4 Koolhof

In de wijk Koolhof is in 2006 samen met de gemeente Deurne een leefbaarheidproject gestart. Aanleiding hiervoor was de veiligheidsmonitor van de gemeente en het woonbelevingsonderzoek van Bergopwaarts@BOW. De wijk kwam redelijk negatief uit deze onderzoeken. In 2006 is het plan van aanpak opgesteld. In 2007 is een start gemaakt met de uitvoeringswerkzaamheden. In Koolhof is vanuit het leefbaarheidproject voornamelijk uitvoering gegeven aan het tuinenproject. Daarnaast is in 2007 opdracht gegeven om een visie voor Koolhof te maken voor het totale bezit van Bergopwaarts@BOW en daar waar nodig in de wijk de woningvoorraad aan te passen, gezien in het kader van leefbaarheid. In samenwerking met de gemeente is ook de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie voor de wijk met sprongen vooruit gegaan. Naar verwachting kan er medio 2008 een besluit genomen worden in de gemeenteraad over de definitieve vorm.

### 5.5 Woonbegeleiding

Bergopwaarts@BOW financiert de woonbegeleiding die gegeven wordt door Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) en draagt eigen huurders aan die tijdelijk een vorm van woonbegeleiding nodig hebben en hier zelf gemotiveerd aan mee willen werken. Ook krijgen jaarlijks twee cliënten van SMO vanuit de crisisopvang onderdak bij Bergopwaarts@BOW met ondersteuning van woonbegeleiding. In 2007 is aan twee cliënten vanuit de crisisopvang van de Stichting Maatschappelijke Opvang een woning aangeboden. In totaal hebben vier huurders van Bergopwaarts@BOW dit jaar die pre-

ventieve woonbegeleiding ontvangen. Eén huurder heeft de woonbegeleiding succesvol afgerond en kan weer zelfstandig verder. In totaal zijn in 2007 vijf adressen vanuit vroegtijdige interventie probleemhuurders in woonbegeleiding gegaan.

### 5.6 **Integrale Dorpsontwikkelings Programma's (IDOP's)**

In de gemeente Deurne wordt in opdracht van de gemeente voor vier kleine kernen een IDOP opgesteld. Deze plannen betrekken alle relevante organisaties om een goed programma te ontwikkelen voor de toekomst van de kleine kernen. Vooral om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren.

Voor Helenaveen en Neerkant zijn de plannen al opgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad. In 2007 is Liessel ter hand genomen en bij al deze plannen is Bergopwaarts@BOW nauw betrokken als het gaat om woningbouw, ontwikkeling van nieuwe locaties en de combinatie wonen, welzijn en zorg.

### 5.7 **Woonwagenlocaties**

In Asten zijn op de locatie Bovist aan het eind van 2007 twee nieuwe huurwoonwagens geplaatst die voorheen eigendomswagens waren. Dit betekent dat niet alleen alle wagens op de buitenring in de afgelopen jaren zijn vervangen, maar ook dat op de locatie alleen nog maar huurwoonwagens staan. Daarnaast is er het afgelopen jaar een behoorlijke slag gemaakt in de gezamenlijke aanpak ten aanzien van schuldsanering, integratie en emancipatie van de woonwagenbewoners van zowel de Bovist als het Haakske. Resultaten hiervan worden steeds duidelijker zichtbaar. Teleurstellend was de ontdekking in 2007 van vijf operationele hennepkwekerijen aan het Haakske. Er wordt, mede op dringend verzoek van de gemeente Asten, met de bewoners druk gesproken over een oplossing met betrekking tot de noodzakelijke herhuisvesting.

In Deurne heeft in 2007 de economische overdracht van de woonwagenlocatie tussen de gemeente Deurne en Bergopwaarts@BOW plaatsgevonden. Dit is ook direct de start geweest van een inventarisatie en inhaalslag op het gebied van achterstallig onderhoud aan standplaats en sanitaire unit (stal). Ook zijn er in 2007 drie nieuwe huurwoonwagens geplaatst waarvan één op de locatie Beukenstraat en twee op de locatie Korstmos. Aan het eind van 2007 zijn de voorbereidingen gestart om tot een uitbreiding van standplaatsen te komen. Dit zou gaan om een uitbreiding van twee standplaatsen aan de locatie Korstmos en vijf standplaatsen aan de locatie Beukenstraat.

### 5.8 **Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders (VIP)**

Bergopwaarts@BOW heeft als doel om door vroegtijdige begeleiding te voorkomen dat huurders in grote en niet-overbrugbare schuldsituaties terechtkomen. In 2007 is de vroegtijdige interventie probleemhuurders-methodiek aangepast; al bij de eerste herinneringsbrief wordt een onderzoek gedaan. De nieuwe methodiek is besproken met en geaccordeerd door de Huurders Belangen Organisatie.

### 5.9 **Buurtbemiddeling**

In veel overlastzaken zijn politie en Bergopwaarts@BOW niet altijd in staat op een adequate manier hun mogelijkheden in te zetten. Vaak is er geen wettelijk kader voor. Om toch uitvoering te kunnen geven aan het oplossen van vaak sluimerende burenruzies en persoonlijke vetes tegen elkaar is in samenwerking met de gemeente Deurne het project buurtbemiddeling opgezet. Een coördinator stuurt twaalf vrijwilligers aan die als bemiddelaar optreden bij onenigheid tussen burens. Medio oktober 2007 zijn aan alle vrijwilligers de certificaten uitgereikt. De gemeente Deurne en Bergopwaarts@BOW dragen elk 50% van de kosten. Er is door de Provincie Noord-Brabant een subsidie toegekend voor het project.

## 6. Wonen en zorg

---

### 6.1 Algemeen

De combinatie wonen en zorg wordt steeds belangrijker binnen onze vereniging. Daarom werden ook in 2007 plannen gemaakt of uitgevoerd voor innovatieve op specifieke doelgroepen gerichte woonvormen. Ouderen, maar ook jongeren met een handicap of een hulpvraag spelen daarin een belangrijke rol. Er worden bijzondere woonvormen ontwikkeld, zoals kangoeroewoningen (in een huis zijn twee gescheiden leefomgevingen gecreëerd), en speciale zorgappartementen in de woonservicezones.

### 6.2 Ouderenproof

Zowel in Deurne als in Asten is Bergopwaarts@BOW nauw betrokken bij het huisvesten van senioren en mensen met een beperking. In beide gemeenten hebben wij sinds 2006 zitting in de verankeringsgroep, die na de presentatie van het rapport 'Is uw gemeente ouderenproof' is geformeerd. De verankeringsgroep bewaakt of alle convenantpartijen hun verantwoordelijkheid nemen op het gebied van maatregelen voor senioren en ouderen.

### 6.3 Blijvend thuis in eigen huis

In Asten startte Onis (Welzijnsinstelling, voorheen Stichting Opbouwwerk Asten – STOA) in 2006 een initiatief op om mensen de kans te bieden zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. De daarvoor noodzakelijke maatregelen zijn in 2007 verder uitgewerkt.

### 6.4 Opplussen

Sinds 1 januari 2003 kunnen huurders van 55 jaar en ouder eenmalig gebruik maken van de mogelijkheid om voorzieningen uit het oppluspakket te laten aanbrengen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan aanvullende woonwensen van senioren. Vooral de eerste jaren zijn er veel aanvragen verwerkt, maar het aantal neemt gestaag af. In 2007 zijn er circa 40 (2006: 54 aanvragen) ingediend en aan de aannemer opgedragen. Momenteel wordt er een nieuw en ruimer beleid ontwikkeld.

### 6.5 Tweedelig

In en rond Asten hebben de ouders van kinderen met een meervoudige beperking de handen ineen geslagen. Samen zijn zij het project 'Tweedelig' gestart. Dit project heeft tot doel kleinschalige huisvesting voor gehandicapte jongeren in Asten te realiseren. Daarbij streeft men ernaar om maximaal twaalf jongeren met een verschillende zorgvraag in één huis onder te brengen, waardoor zij van elkaar kunnen leren en van elkaars capaciteiten gebruik kunnen maken. Samen kun je nu eenmaal meer dan alleen! In samenwerking met de gemeente Asten is een geschikte locatie gevonden voor de bouw van huisvesting voor stichting Tweedelig: De Kop van de Zagershof (achter het St. Jozefplein). De haalbaarheid van deze locatie wordt onderzocht. Tevens zijn hierbij twee particulieren betrokken. Er is overeenstemming bereikt over de intentieovereenkomst. Hierbij zijn vijf partijen betrokken: Stichting Tweedelig, de gemeente Asten, particulier Wijnen, particulier Van Kemenade en Bergopwaarts@BOW. In 2007 zijn de plannen verder uitontwikkeld.

## 6.6 Kamers met Kansen

Na enkele aanloopproblemen heeft Begeleiding Jeugdzorg Brabant de begeleiding van jongeren met een hulpvraag goed overgenomen. Het tweede huis voor begeleid wonen is in 2007 door de jongeren betrokken, waarbij er een verandering van samenstelling in de groepen is geweest. Er wonen nu twee jongeren met een hulpvraag in een woning en daarnaast twee buddy's. Dit zijn jongeren die het leuk vinden om hun leeftijdgenoten met een hulpvraag terzijde te staan met praktische ondersteuning. Begin 2008 wordt het project geëvalueerd.

## 7. Interne organisatie

---

### 7.1 Algemeen

Bergopwaarts@BOW heeft in 2007 verder vorm gegeven aan de gewijzigde organisatiestructuur (oktober 2006).

Overlegstructuren:

- *Managementteam*: (maandelijks) Het MT wordt gevormd door de directeurbestuurder en de managers van de afdelingen Klanten, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Algemene Zaken
- *Managers*: (2-wekelijks) Managersoverleg met als doel de voorbereiding van MT-vergaderingen en integrale afstemming
- *Teamleiders*: (maandelijks) Teamleidersoverleg met als doel afstemming werkprocessen
- *Stuurgroep*: (maandelijks) In de stuurgroep worden afdelingsoverstijgende projecten en projecten voortvloeiend uit het ondernemingsplan besproken (Managers plus teamleider Beleid).

### 7.2 Corporate Governance

#### 7.2.1 Hoofdlijnen van de bestuursstructuur van Bergopwaarts@BOW.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW is een vereniging met een maatschappelijke doelstelling.

Sinds 28 november 2006 is er een Ledenraad, bestaande uit maximaal vijftien personen (thans twaalf), allen huurders van de vereniging. Zij worden gekozen door de leden van de vereniging.

De Raad van Commissarissen, het toezichthoudend orgaan, bestaat uit vijf personen. De vereniging heeft een eenhoofdige Raad van Bestuur (directeurbestuurder). De directeurbestuurder wordt bij het besturen van de woningbouwvereniging ondersteund door het managementteam, bestaande uit de managers Vastgoed, Klanten, Bedrijfsvoering en Algemene zaken.

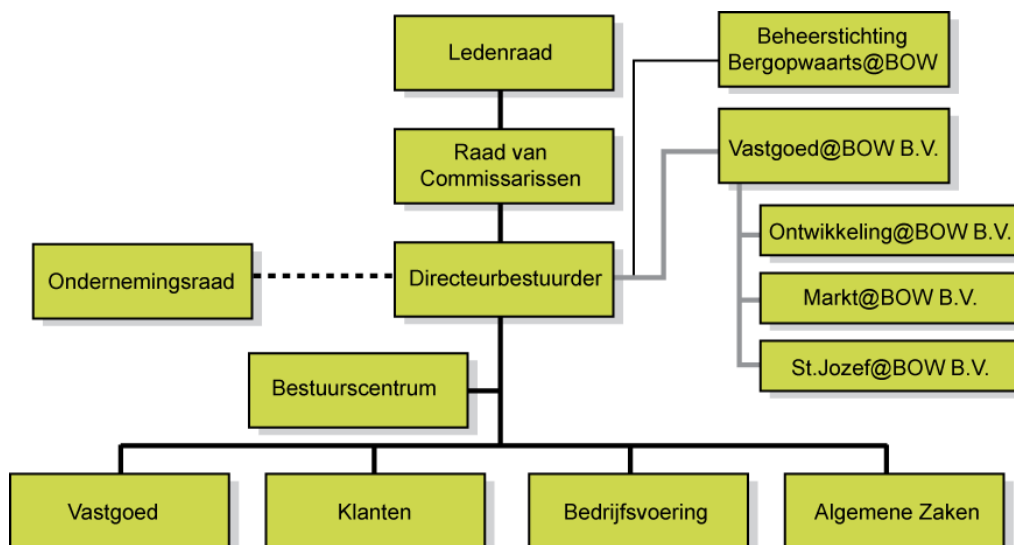
De taken en bevoegdheden van de directeurbestuurder, de Raad van Commissarissen en de Ledenraad zijn vastgelegd in de Statuten, welke bij notariële akte van 28 november 2006 zijn gewijzigd.

De Algemene Leden Vergadering heeft op 5 september 2006 besloten tot wijziging van de Statuten van de Vereniging. Door de minister van V.R.O.M. is op 16 oktober 2006 ingevolge het bepaalde in artikel 40, lid 3 van de Statuten van de Vereniging toestemming verleend voor de statutenwijziging.

Ook de hieronder nader te noemen codes en regelingen zijn in dit verband van belang. In het Besluit Beheer Sociale Huursector (B.B.S.H.) is vastgelegd dat een aantal activiteiten, gerelateerd aan de toegelaten instelling, uitgeoefend dient te worden in een aparte entiteit. Hiervoor is door de vereniging een structuur opgezet en is een aantal B.V.'s opgericht.

Vastgoed@BOW B.V. is hierin de holdingmaatschappij en hieronder vallen drie dochterondernemingen; Ontwikkeling@BOW B.V., Markt@BOW B.V. en St. Jozef@BOW B.V..

De woningbouwvereniging is bestuurder van Vastgoed@BOW B.V. en Vastgoed@BOW B.V. is bestuurder van de dochterondernemingen. Verder is er een beheerstichting waarvan ook de woningbouwvereniging bestuurder is. De Raad van Commissarissen is tevens belast met het toezicht op alle nevenentiteiten.



De afgelopen tien jaren hebben corporaties zich ontwikkeld van subsidiegeoriënteerde uitvoerders van overheidsbeleid tot maatschappelijk gedreven private ondernemingen. Ook het intern toezicht en governance verhoudingen hebben zich in die periode sterk ontwikkeld. Nadat in 1993, met de invoering van het B.B.S.H., de instelling van een intern toezichthoudend orgaan verplicht was gesteld, hebben corporaties hieraan invulling gegeven. Bergopwaarts@BOW is in 1992 van een drielaagsstructuur naar een tweelaagsstructuur gegaan. In dat jaar is een Raad van Commissarissen ingesteld, naast de directeurbestuurder, waar er voorheen een directie, een Raad van Bestuur en een Raad van Toezicht was. Belangrijke mijlpaal in de ontwikkeling van het toezicht bij woningcorporaties vormde in 1998 het advies van de Commissie Intern Toezicht Woningcorporaties (Commissie Glasz).

In november 2006 is de Governance Code Woningcorporaties definitief vastgesteld. Bergopwaarts@BOW heeft deze code volledig aanvaard en daarnaast aangevuld met bepalingen met betrekking tot de specifieke positie van de Ledenraad (eigen governance code Bergopwaarts@BOW).

Bergopwaarts@BOW is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland waarvan het merendeel van de woningcorporaties lid is. Met ingang van 1 januari 2007 is de nieuwe Aedescode van toepassing. Deze code vormt het resultaat van brede discussies binnen en buiten de vereniging Aedes. Bergopwaarts@BOW onderschrijft deze code.

Op 9 oktober 2007 hebben de beleidsbepalers van Bergopwaarts@BOW de gedragscode voor beleidsbepalers ondertekend. Nadat door de ondernemingsraad van Bergopwaarts@BOW instemming is verleend aan de klokkenluiderregeling, is deze goedgekeurd door het managementteam op 21 december 2007 en werd deze ingevoerd per 1 januari 2008.

## 7.2.2 Bestuur

### Taak en werkwijze

De directeurbestuurder is belast met het besturen van de woningbouwvereniging, hetgeen onder meer inhoudt dat hij verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de vereniging, de strategie, de financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de woningbouwvereniging.

Hij legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De directeurbestuurder richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningbouwvereniging in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en naar het belang van de met haar verbonden entiteiten en weegt daarbij de in aanmerking komende belangen af.

De directeurbestuurder verschaft de Raad van Commissarissen tijdig alle informatie die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de Raad van Commissarissen.

De directeurbestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningbouwvereniging. De directeurbestuurder rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en zijn auditcommissie.

De huidige directeurbestuurder, de heer ing. C.W.J. Theuws, is voor een periode van vier jaar benoemd met ingang van 1 mei 2006. Verlenging van de benoeming is mogelijk.

De taak en werkwijze van de directeurbestuurder en overige bepalingen aangaande het bestuur zijn vastgelegd in een Directiestatuut.

### **Beloning**

De beloning van de directeurbestuurder voor zijn werkzaamheden is wat betreft de hoogte en structuur zodanig dat gekwalificeerde bestuurders kunnen worden behouden en aangetrokken.

De vaststelling van de beloning van de directeurbestuurder is een verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. De Remuneratiecommissie verstrekt hierover advies aan de Raad van Commissarissen.

## **7.2.3 Raad van Commissarissen**

### **Taak en werkwijze**

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeurbestuurder en op de algemene gang van zaken in de woningbouwvereniging en de met haar verbonden ondernemingen en staat de directeurbestuurder met advies ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningbouwvereniging en de met haar verbonden ondernemingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de woningbouwvereniging en de betrokkenen af. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

De Raad van Commissarissen heeft zijn taak en werkwijze vastgelegd in een Reglement Raad van Commissarissen.

### **Beloning**

Nadat ter zake het advies van de directeurbestuurder is gehoord, stelt de Ledenraad de hoogte van de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen vast.

De Ledenraad besluit ook over het benoemen, schorsen en ontslaan van de leden van de Raad van Commissarissen.

### **Deskundigheid en samenstelling**

In de profielschets voor de Raad van Commissarissen zijn de kwalificatievereisten en de competenties voor de individuele leden van de Raad van Commissarissen en randvoorwaarden voor het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel opgenomen. Elke commissaris dient geschikt te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Verder beschikt iedere individuele commissaris over een specifieke des-

kundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets. De samenstelling van de Raad van Commissarissen dient zodanig te zijn dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen. Een voordracht tot herbenoeming van een commissaris aan de Ledenraad vindt slechts plaats na zorgvuldige overweging. Ook bij een herbenoeming worden de hiervoor genoemde profieisen in acht genomen.

Leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd, waarbij herbenoemingen mogelijk zijn, zolang de maximale zittingsperiode van acht jaren niet wordt overschreden.

De Raad van Commissarissen rapporteert in zijn verslag dat naar zijn oordeel de Raad van Commissarissen zodanig is samengesteld dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen, dat een profielschets is samengesteld en dat (her)benoemingen van leden van de Raad van Commissarissen na een zorgvuldige procedure hebben plaatsgevonden.

#### **7.2.4 Rol van de voorzitter van de Raad van Commissarissen**

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft de volgende taken:

- Hij bepaalt de agenda en leidt de vergaderingen van de Raad van Commissarissen;
- Hij ziet toe op het goed functioneren van de Raad van Commissarissen en zijn commissies;
- Hij zorgt voor een adequate informatievoorziening aan de commissarissen;
- Hij zorgt ervoor dat er voldoende tijd bestaat voor besluitvorming;
- Hij zorgt voor het introductie- en opleiding- of trainingsprogramma voor de leden;
- Hij is, namens de Raad van Commissarissen, het voornaamste aanspreekpunt voor de directeurbestuurder;
- Hij initieert de evaluatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen en van de directeurbestuurder.

#### **De Raad van Commissarissen bestaat uit:**

- De heer J.H. van der Steen, voorzitter, benoemd per 9 januari 2002, herbenoemd in de A.L.V. van 28 november 2005;
- De heer drs. B.C.J.M. van Beurden RA, vicevoorzitter, benoemd per 19 juni 2002, herbenoemd in de A.L.V. van 20 december 2004;
- De heer M. Littoij, benoemd per 1 januari 2004, herbenoemd door de Ledenraad in de vergadering van 20 november 2006;
- De heer mr. M.C.M. Dams, benoemd per 24 april 2007 (op voordracht van de huurders);
- De heer drs. J. Feuerriegel, benoemd per 15 augustus 2007 (op voordracht van de huurders).

#### **7.2.5 Ledenraad**

##### **Taak en werkwijze**

De Ledenraad besluit over de onderwerpen die genoemd worden in de Statuten.

Jaarlijks keren in elk geval terug: het goedkeuren van de jaarrekening, het mede bepalen van de volkshuisvestingsdoelen van de vereniging en het benoemen, schorsen en



ontslaan van de leden van de Raad van Commissarissen (voor zover dat in een bepaald kalenderjaar aan de orde is).

Verder besluit de Ledenraad in een voorkomend geval onder andere over het omzetten van de vereniging, een fusie of splitsing van de vereniging en het vaststellen van de hoogte van de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

### **Beloning**

De Raad van Commissarissen bepaalt, gehoord het advies van de directiebestuurder, de hoogte van de onkostenvergoeding van de leden van de Ledenraad. Deze vergoeding kan niet hoger zijn dan het maximale bedrag dat fiscaal wordt toegestaan als onbelaste vergoeding voor vrijwilligerswerk.

### **De ledenraad bestaat uit:**

- De heer A.G.M. van Deursen, voorzitter;
- Mevrouw C.A.M. van de Kimmenade, vicevoorzitter;
- Mevrouw J.J. van der Wallen-van de Burgt;
- De heer F.C.H. Aarts;
- De heer H.P. van den Akker;
- De heer H.M. Franssen;
- De heer T.A.M. Seijkens;
- De heer M.W. de Vries;
- De heer M.W. van der Waarden;
- De heer J.M.Th. Seijkens, benoeming aanvaard op 27 maart 2007;
- De heer W.P. Zwitserloot, benoeming aanvaard op 9 oktober 2007;
- De heer T.H. Salet; benoeming aanvaard op 20 november 2007.

Alle leden van de Ledenraad hebben hun benoeming aanvaard op 28 november 2006, tenzij hiervoor anders wordt vermeld.

## **7.2.6 *De controle van de financiële verslaggeving, de positie van de interne controle functie en van de externe accountant***

### **Financiële verslaggeving**

De directiebestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële informatie. De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat de directiebestuurder deze verantwoordelijkheid vervult.

### **Rol, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant**

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen. De auditcommissie brengt daarbij een advies uit aan de Raad van Commissarissen. Niet controlewerkzaamheden worden in principe niet door de externe accountant gedaan.

### **Interne controle functie**

De controller, die een belangrijke rol speelt bij het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersing- en controlesystemen, functioneert onder verantwoordelijkheid van de directiebestuurder.

### **Relatie en communicatie van de externe accountant met de colleges van de vereniging**

De externe accountant woont de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin over de vaststelling of goedkeuring van de jaarrekening wordt besloten. De externe accountant woont de vergadering van de auditcommissie bij waar gesproken

wordt over het accountantsverslag en de jaarrekening. De externe accountant rapporteert zijn bevindingen met betrekking tot het onderzoek van de jaarrekening (het accountantsverslag) gelijkelijk aan de directeurbestuurder, de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. Na vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen wordt de jaarrekening ter goedkeuring voorgelegd aan de Ledenraad.

### **Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden**

Bergopwaarts@BOW heeft een visie ontwikkeld op haar maatschappelijke positie en hanteert deze visie als uitgangspunt bij de bepaling van haar beleid. Door de directeurbestuurder is deze visie vertaald in een missie en in beleidsdoelstellingen. Deze missie en beleidsdoelstellingen zijn uiteengezet in het jaarverslag. Tevens is hier inzicht gegeven in de mate van realisatie van de beleidsdoelstellingen en het oordeel van de directeurbestuurder over de realisatie ervan.

De directeurbestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen overleggen twee keer per jaar (in het voorjaar en in het najaar) met de Huurders Belangen Organisatie De Peel. Ook de Ledenraad wordt in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over de hoofdlijnen van het beleid voor zover dit betrekking heeft op de volkshuisvestingsdoelen. De Ledenraad stelt deze doelen vast.

## **7.3 Visitatie**

In het najaar van 2007 heeft Ecorys een visitatie bij Bergopwaarts@BOW uitgevoerd.

Een visitatie is een onafhankelijke meting waarbij de geleverde maatschappelijke prestaties centraal staan. Aanleiding voor het laten uitvoeren van de visitatie waren de Aedescode, waarin staat dat iedere corporatie minimaal eens per vier jaar een visitatie dient uit te laten voeren en de behoefte aan input voor het ondernemingsplan 2009-2012 dat in 2008 geformuleerd zal worden.

### **Tijdens de visitatie werd gekeken naar vier prestatievelden.**

- Presteren naar eigen ambities en doelstellingen; centraal staan de geformuleerde missie, visie en doelen en de daaruit voortvloeiende operationele prestaties;
- Presteren naar opgave; getoetst wordt op de prestatievelden beschikbaarheid van afspraken, betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid & veiligheid, nieuwbouwproductie en stedelijke vernieuwing/herstructurering;
- Presteren volgens stakeholders; kent de corporatie de stakeholders en hun verwachtingen en worden de wensen en/of verlangens verwerkt in het eigen beleid en op een transparante wijze verantwoord;
- Presteren naar vermogen en efficiëntie; op welke wijze is vorm gegeven aan het investeringsprogramma en het benutten van het vermogen en de daaraan gerelateerde kenmerken als economisch rendement, solvabiliteit, maatschappelijk presteren en normeren van de bedrijfslasten.

### **Alle prestatievelden krijgen een eindcijfer en de individuele resultaten waren:**

- Presteren naar eigen ambities en doelstellingen: 5,7;
- Presteren naar opgave: 8,3;
- Presteren volgens stakeholders: 7,3
- Presteren naar vermogen en efficiëntie: 5,6.

**De overall conclusies waren:**

- Bergopwaarts@BOW ontwikkelt zich sinds de ontvlechting van Cobra van een financieel sterke beheerorganisatie naar een actief maatschappelijk ondernemer;
- Bergopwaarts@BOW laat in de maatschappelijke visitatie een veelbelovende en overtuigende externe oriëntatie zien;
- De corporatie kan getypeerd worden als een klantgerichte organisatie die oog heeft voor de eigen stakeholders en voor de breedte van de maatschappelijke opgaven;
- Bergopwaarts@BOW manifesteert zich daarbij ook over de grenzen van het eigen werkgebied heen.

**Aandachtspunten die naar aanleiding van de visitatie zijn geformuleerd zijn:**

- Bewaking doelen vind niet voldoende plaats;
- Mate van klantgerichtheid varieert per medewerker;
- Aandachtspunt is bekendheid binnen de organisatie en contactpersonen;
- Meer uitleg over strategie en beleid gewenst;
- Onvoldoende beleids- en procesmatige inbedding investeringen;
- Onvoldoende efficiëntie;
- Corporatie wordt financieel kwetsbaarder.

**7.4 Onze mensen**

**Algemeen**

In het afgelopen jaar zijn nieuwe stappen gezet naar een meer resultaatgerichte organisatie. Hiervoor is onder andere competentie management geformuleerd. Er zijn vijf generieke (Ambitie, Klantgerichtheid, Samenwerken, Betrokkenheid, Besluitvaardigheid) en drie functiespecifieke competenties benoemd.

Deze competenties komen terug in de Personeels Evaluatie Cyclus (inzet-, functionerings-, en beoordelingsgesprekken) en maken onderdeel uit van de beoordelingssystematiek.

Dit jaar is er voor het eerst gedifferentieerd beloond. Afhankelijk van de beoordeling is er 0%, 2%, 3% of 4% salarisverhoging verstrekt.

**Mutaties in de organisatie**

In 2007 zijn 11 personen (10,8 FTE) in dienst getreden en hebben 5 personen (5 FTE) Bergopwaarts@BOW verlaten. Daarmee staan er ultimo 2007 totaal 58 personen (48,2 FTE) op de loonlijst

**Bezetting**

	Begroot	Q1	Q2	Q3	Q4
FTE's in dienstverband		46,48	47,87	46,2	48,2
Vacatures		7	7	6	5
Omvang organisatie	54,14	53,5	54,9	52,2	53,2

(5,66 FTE)vacatures die in de begroting van 2007 waren opgenomen zijn ingevuld. De volgende vacatures staan per 31 december nog open:

- 2 FTE Huismeesters (ingevuld voor 55% via inleen)
- 1 FTE Projectleider
- 1 FTE Communicatie medewerker (vacature ter vervanging)
- 1 FTE Manager Vastgoed (ingevuld, tot 31 december via inleen, daarna dienstverband)

Een aantal vacatures is voor minder uren ingevuld als gevraagd. Ook komt het voor dat medewerkers minder zijn gaan werken, maar er geen vervanging komt voor die uren.

Drie medewerksters hebben gebruik gemaakt van het zwangerschaps- en bevallingsverlof.

### Inhuur personeel

	begroot	t/m Q1	t/m Q2	t/m Q3	t/m Q4
Inleen (* € 1.000)	296	89	139	194	275

Het bestede budget bestaat uit inleen extra werk, inleen vervanging en inleen zwangerschap. Uren die specifiek voor projecten worden gemaakt, worden direct doorbelast aan de betreffende projecten en lopen niet via de post inhuur personeel.

### Ziekteverzuim

	begroot	Q1	Q2	Q3	Q4
Ziekteverzuim	4,8%	3,9%	4,3%	3,1%	3,2%

Het ziekteverzuimpercentage voor 2007 bedraagt 3,63%. Landelijk gezien is dit zeker geen slecht resultaat, het is echter wel een verhoging ten opzichte van 2006 van 1 %. Dit is gedeeltelijk te verklaren door twee zeer langdurig zieken (>13 weken) die het percentage beïnvloeden. Het begrote percentage bedroeg 4,8%.

Arbeidsomstandigheden: De drie locaties van Bergopwaarts@BOW beschikken in totaal over negen bedrijfshulpverleners welke allen hun jaarlijkse trainingen hebben gevolgd. Daarnaast is er een BHV-activiteitenkalender opgesteld. Bergopwaarts@BOW is aangesloten bij Arbo-unie Zuidoost Nederland BV te Helmond.

### Massages

Bergopwaarts@BOW is begonnen met het aanbieden van maandelijkse stoelmassages aan medewerkers. Een stoelmassage heeft positieve effecten, zoals vermindering van psychische vermoeidheid en lichamelijke klachten.

### Opleiding

	begroot	t/m Q1	t/m Q2	t/m Q3	t/m Q4
Opleidingskosten (* € 1.000)	100	18,1	46,3	54,6	76,9

Aan medewerkers is ruimte geboden om opleidingen en/of trainingen te volgen. Speciale aandacht is uitgegaan naar de (nieuwe) functie van teamleider die ondersteunende training heeft gekregen.

Ook is er een start gemaakt met trainingen klantgerichtheid die in 2008 een vervolg zullen krijgen.

Om gestalte te geven om ook voor jongeren een lerende organisatie te zijn, is een drietal stageopdrachten geformuleerd en ingevuld. Deze zijn ingezet voor:

1. Opstellen van strategisch marketingplan voor de Virtuele Corporatie
2. Het in kaart brengen van het huidige mutatieproces, het gewenste mutatieproces beschrijven en adviseren over de efficiëntiemogelijkheden
3. Het opstellen van een businessplan voor BOW@Vastgoedbeheer B. V. voor de mogelijkheden voor de particuliere markt.

## 7.5 Huisvesting

Bergopwaarts@BOW had in 2007 drie kantoorlocaties. Vanuit de wens om weer vanuit één kantoor te opereren, is een perceel grond in de Poort van Deurne gekocht. In 2007 is een stuur- en projectgroep geformeerd om aan nieuwbouw gestalte te geven.

## 7.6 Afdeling Klanten

Begin 2006 hebben wij de klantvisie voor Bergopwaarts@BOW opnieuw geformuleerd. Deze visie laat zich als volgt samenvatten:

Vraaggestuurd, op bedrijfsmatige wijze (kostenbewust en gericht op rendement), inspelen op de wensen en de situatie van de klant (huurders, ex-huurders, kopers, woningzoekenden en hun gezin) gedurende zijn hele wooncarrière, door producten en diensten te leveren, die de verwachtingen betreffende zijn/haar woongenot invullen en regelmatig overtreffen.

De klantvisie van Bergopwaarts@BOW bevat een aantal elementen over de wijze waarop wij de klant benaderen. Deze elementen zijn vraaggestuurd, bedrijfsmatig en spelen in op de wensen en behoeften van de klant. Vraaggestuurd betekent dat de vraag van de klant leidend is. Vraaggestuurd betekent niet dat wij elke vraag van de klant ook invullen. Wij willen ons focussen op vragen met betrekking op wonen in de breedste zin van het woord.

Bedrijfsmatig betekent dat Bergopwaarts@BOW in haar contact met klanten kostenbewust en gericht op rendement is. Rendement betekent hierbij niet alleen financieel rendement. Minstens zo belangrijk is maatschappelijk rendement oftewel leefbaarheid.

Inspelen op de behoefte en wensen van de klant betekent dat medewerkers van Bergopwaarts@BOW luisteren naar de klant en dat de klant steeds meer keuze krijgt.

In 2007 hebben wij ons gericht op klantgerichter werken en het centraal stellen van het proces van de klant. Dit heeft er toe geleid dat het mutatieproces, klachtenafhandeling en reparatieverzoeken op wezenlijke punten zijn aangepast. De klant ervaart hierdoor dat Bergopwaarts@BOW niet alleen naar de technische staat van een klacht kijkt, maar ook naar de persoonlijke omstandigheden.

Een direct gevolg is dat wij een nieuwe Woonwinkel geopend hebben midden in het centrum van Deurne. De winkel is toegankelijker voor onze klanten en het straalt een huiselijke sfeer uit. Het contact met de klant is nu veel intensiever.

## 7.7 Afdeling Vastgoed

De afdeling Vastgoed heeft als taken het ontwikkelen van vastgoed en het beheer van het bestaande vastgoed. Het beheer van het bestaande vastgoed wordt door het team Beheer gedaan. Dit team wordt aangestuurd door een teamleider. De medewerkers die de nieuwbouwprojecten ontwikkelen worden direct door de manager van de afdeling aangestuurd. Binnen de afdeling vindt kennisuitwisseling plaats, om onder andere een optimale instandhouding van het bestaande vastgoed te realiseren. Dit wordt onder andere gerealiseerd door ervaringen bij bestaande bouw te gebruiken bij het ontwerp van nieuwbouw. In 2007 is er sprake geweest van een nauwere samenwerking tussen de afdelingen Klanten en Vastgoed. In 2008 zal de samenwerking verder geïntensiveerd

worden om daarmee onze klantgerichtheid verder te vergroten. Tevens is deze samenwerking nodig om de projecten gericht op de vraag van de klant te kunnen ontwikkelen. De afdeling Vastgoed heeft in 2007 alle werkzaamheden die begroot stonden gerealiseerd. Daarnaast zijn er vele projecten tot verdere ontwikkeling gebracht. Als resultaat hiervan was het mogelijk om eind 2007 nog te starten met de bouw van een groot aantal appartementen.

## 7.8 Afdeling Algemene Zaken

De afdeling Algemene Zaken bestaat uit P&O, Communicatie & PR, Facilitaire Diensten, Secretariaat en Receptie. Deze worden alle aangestuurd door de manager Algemene Zaken. Met name P&O en Communicatie & PR hebben de ingezette lijn tot de benodigde verdere professionalisering voortgezet. Dit uitte zich door intensivering van contacten vanuit beide afdelingen met de gehele organisatie. Door de juiste vragen te stellen zijn beide disciplines een goede sparringpartner voor collega's, wat de professionaliteit ten goede komt. Verder is aandacht gegeven aan het optimaliseren van procedures en uitwerken van beleid.

### 7.8.1 Secretariaat

Eerste verkenning is gedaan om het secretariaat te decentraliseren naar de afdelingen in plaats van het secretariaat als één geheel bij Algemene Zaken te stationeren. Dit ter verhoging van de efficiëntie en effectiviteit.

### 7.8.2 P&O

De nieuwe functies die zijn ontstaan door de nieuwe organisatiestructuur zijn allen beschreven en gewaardeerd in het traject "CATS II".

Hierdoor zijn nu alle functies binnen Bergopwaarts@BOW volgens de CATS systematiek ingedeeld en is een functie- en loongebouw ontstaan wat voldoet aan de CAO Woondiensten.

De gehele personeelsevaluatiecyclus is doorlopen en verder geoptimaliseerd. Voor dit soort trajecten is er altijd overleg met de OR.

P&O heeft in samenwerking met Communicatie een kennisbank personeelszaken opgericht op intranet. Deze kennisbank bevat allerlei informatie en wetenswaardigheden die gerelateerd zijn aan werken bij Bergopwaarts@BOW.

### 7.8.3 Communicatie & PR

WIJ@BOW, het interne personeelsblad, is zes maal verschenen. Voor het laatst is in oktober WIJ@BOW in papieren vorm uitgegeven. In het vervolg zal deze digitaal op intranet verschijnen.

Het kunstproject De Hermitage waarin uiting werd gegeven aan wonen, zorg, welzijn en onderwijs in een unieke kunstvorm, is een succes gebleken. Vanwege het bijzondere concept heeft het project meer dan tienduizend bezoekers getrokken van binnen en buiten Helmond.

Communicatie is verder intensief betrokken geweest bij onder andere het maken en implementeren van marketingplannen en het ontwikkelen van nieuwsbrieven voor bijvoorbeeld het vernieuwde woningruilbeleid, alle nieuwbouwprojecten, de lancering van de Virtuele Woonplaats, de langdurige projecten zoals de woonservicezones in Deurne en Liessel, de Bloemenwijk te Asten, BOW Vastgoed Beheer. Ook is meegedacht over de wijze waarop Energielabelling in de markt gezet kan worden.

In 2007 is een Marketingcommunicatieplan ontwikkeld ("Zichtbaar Bouwen") voor 2008 met als doel gericht en bewuster etaleren van de eigenheid en het onderscheidend vermogen van Bergopwaarts@BOW.

Vele sponsoraanvragen komen jaarlijks binnen. Ook met sponsoring willen wij ons imago kracht bijzetten, waardoor er selectief gesponsord wordt.

## 7.9 Afdeling Bedrijfsvoering

De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de teams Financiën en Virtuele Diensten, beide met een eigen teamleider. Door beide teams is in 2007 een verdere bijdrage geleverd aan de uitvoering van het ondernemingsplan.

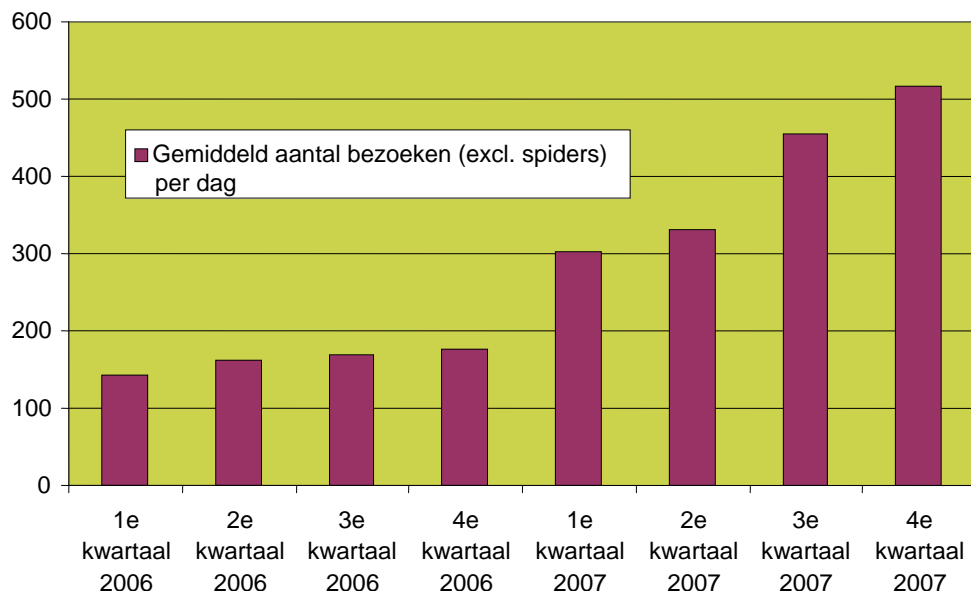
### 7.9.1 Team Virtuele Diensten

Virtuele Diensten leverde in 2007 de Virtuele Woonplaats op. Met deze internetapplicaties kunnen woningzoekenden en stakeholders op basis van Google-Earth technologie inzoomen op het woningbezit van Bergopwaarts@BOW tot het niveau van een driedimensionale woning.

#### Marketing Virtuele Corporatie

- Presentatie gegeven op beurs: Renovatie & Onderhoud (mei 2007)
- Publicatie in Aedes: over Virtuele Woonplaats (mei 2007)
- Opgenomen als showcase op website van Adobe
- Cover en publicatie in Centric Magazine (juli 2007)
- Flyer gerealiseerd over en gebruik van: de Virtuele Woonplaats (september 2007)
- Presentatie Virtuele Woonplaats aan Huurders Belangen Organisatie en Katholieke Bond van Ouderen (oktober/november 2007)
- Persbericht Virtuele Woonplaats in Eindhovens Dagblad (november 2007)

#### Bezoeken aan de website van Bergopwaarts@BOW



In deze grafiek is te zien dat het gemiddelde aantal bezoekers per dag in 2007 sterk stijgend is. Het aantal bezoeken aan de website van Bergopwaarts@BOW bedraagt ultimo 2007 meer dan 500 per dag. Dit is een verdrievoudiging ten opzichte van 2006.

### Digitale dienstverlening

Er wordt een aantal digitale diensten aangeboden via [www.bergopwaarts.nl](http://www.bergopwaarts.nl) in 2007:

- komt 81% van de ingezonden woonbonnen via de website binnen
- wordt 4% van de reparatieverzoeken via internet aangevraagd
- wordt 73% van de vragen die via de website gesteld worden binnen 1 werkdag inhoudelijk beantwoord
- vindt 85% van de inschrijvingen als woningzoekende via internet plaats

#### 7.9.2 Team Financiën

Team Financiën heeft in 2007 de projectadministratie, met name het onderdeel aangegane verplichtingen, aanzienlijk verbeterd. Daarnaast werden planning en voortgang van treasury inzichtelijker gemaakt. Op het gebied van fiscalisering werden de eerste voorbereidingen getroffen. Voor BOW@Vastgoed Beheer B.V. werden de eerste administraties ingericht en gevoerd ten behoeve van VvE's.



## 8. Samenwerking met derden

---

### 8.1 Algemeen

Bergopwaarts@BOW is een netwerkorganisatie, die samen met partners de doelstellingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en onderwijs realiseert. Belangrijke partners zijn uiteraard de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Door middel van prestatieafspraken worden de wederzijdse verwachtingen vastgelegd.

In 2007 zijn deze prestatieafspraken voor Deurne opnieuw geëvalueerd en herijkt. In 2007 zijn de doelen samen gerealiseerd en nieuwe doelen benoemd. Hieruit blijkt dat de samenwerking tussen Bergopwaarts@BOW en de gemeente Deurne steeds intensiever wordt. Dit blijkt ook uit de doelen die niet alleen op bouwprogramma berusten, maar ook op leefbaarheid in de wijk zoals de inzet van wijkbeheerders en het buurtbemiddelingsprogramma. Samen met gemeenten participeert Bergopwaarts@BOW ook in verschillende projecten. De woonservicezones in St. Jozefparochie en Liessel zijn hier goede voorbeelden van. De samenwerking in deze projecten ligt zelfs nog breder. Stichting Prodas en De Zorgboog zijn eveneens belangrijke partners in deze projecten. Zo worden wonen, zorg, welzijn en onderwijs optimaal gecombineerd.

Daarnaast heeft Bergopwaarts@BOW nauwe relaties met woningstichting DUWO, die jongerenhuisvesting tot haar specialiteiten rekent. Ook zijn er relaties met andere corporaties om kennisdeling te realiseren. Met welzijnsorganisaties werkt Bergopwaarts@BOW samen aan de realisatie van nieuwe dienstverlening in woongebieden, waaronder ook in de woonservicezones. En ook andere zorgverleners zoals Savant zijn vaste partner in gesprek.

In 2007 is ook een prestatieafpraak met de gemeente Asten gemaakt. De eerste stap in een steeds betere samenwerking.

Vastgoed heeft een tweetal woningbouwprojecten met een collega corporatie ontwikkeld. Daarnaast heeft zij met een aantal externe partijen een strategisch samenwerkingsverband om de bouwproductie de komende jaren te kunnen continueren. Met name bij beheer wordt er met regionale partijen samengewerkt om de verantwoordelijkheid die zij heeft ten aanzien van de regio verder te benadrukken.

Met de gemeente Helmond zijn nog geen afspraken gemaakt.

### 8.2 Verbindingen: Deelnemingen

Vooruitlopend op verwachte aanpassingen in wet- en regelgeving heeft Bergopwaarts@BOW in 2005 vier besloten vennootschappen opgericht, een vastgoedholding en drie BV's ten behoeve van specifieke nieuwbouwprojecten. De verwachte aanpassingen in de wet zijn niet tot stand gekomen en daarom is besloten een andere bestemming te geven aan de BV's: er is nu een holding (Vastgoed@BOW), een BV ten behoeve van projectontwikkeling (Ontwikkeling@BOW) een BV ten behoeve van activiteiten voor derden (Markt@BOW, handelsnaam BOW Vastgoed Beheer) en St. Jozef@BOW, die bestemd is voor de exploitatie van duurdere huurwoningen en commercieel vastgoed.

Bergopwaarts@BOW neemt deel in verbindingen zodra hiervoor wettelijke verplichtingen gelden of vanuit risicoafwegingen. Het onderbrengen van activiteiten in andere entiteiten draagt bij aan transparantie en risicobeheersing. In 2007 is de Vaststellingsovereenkomst in het kader van de vennootschapsbelastingplicht ondertekend. Zorg dragen voor transparantie en een scheiding in kern- en nevenactiviteiten worden daardoor nog belangrijker. De activiteiten die in verbindingen worden uitgevoerd worden door ons beschouwd als werkzaamheden die direct of indirect een bijdrage leveren aan een of meer prestatievelden. Het bestuur en beheer van de vennootschappen wordt uitgevoerd door

## Jaarverslag 2007 Bergopwaarts@BOW

medewerkers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW met gelijkwaardige normen op het gebied van risicobeheersing.

Voor de toekomst verwachten wij een toename van de activiteiten van de individuele vennootschappen.

## Jaarverslag 2007 Bergopwaarts@BOW

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Vastgoed@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Beheer- en financieringsactiviteiten en exploitatie registergoederen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Houdster- en financieringsactiviteiten
Consolidatie binnen	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW
<b>Financiële gegevens 2007</b>	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 303.123-
Resultaat verslagjaar	€ 267.689-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 303.123-
Overige participanten	Geen
<b>Stichting/vereniging</b>	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW heeft als rechtspersoon 100% zeggenschap
<b>Geldstromen</b>	
Van vereniging naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 1.050
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 1.050
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

## Jaarverslag 2007 Bergopwaarts@BOW

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Ontwikkeling@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Vastgoed@BOW
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
<b>Financiële gegevens 2007</b>	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 45.904-
Resultaat verslagjaar	€ 20.864-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie / prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 45.904-
Overige participanten	Geen
<b>Stichting/vereniging</b>	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
<b>Geldstromen</b>	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 31.325
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 31.325
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

## Jaarverslag 2007 Bergopwaarts@BOW

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Markt@BOW B.V. (handelsnaam BOW Vastgoed Beheer)
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Verkrijgen en beheren registergoederen
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
<b>Financiële gegevens 2007</b>	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 221.366-
Resultaat verslagjaar	€ 237.137-
Jaaromzet	€ 43.481
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	€ 221.366-
Overige participanten	Geen
<b>Stichting/vereniging</b>	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
<b>Geldstromen</b>	
Van Vastgoed@BOW B. V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 139.315
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 139.315
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

## Jaarverslag 2007 Bergopwaarts@BOW

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Sint Jozef@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Vastgoed@BOW B.V.
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Houdster- en financieringsactiviteiten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
<b>Financiële gegevens 2007</b>	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 15.257
Resultaat verslagjaar	€ 15.257
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 15.257
Overige participanten	Geen
<b>Stichting/vereniging</b>	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
<b>Geldstromen</b>	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 600
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 600
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

**Bestuurlijke deelnemingen**

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Beheerstichting Bergopwaarts@BOW
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	10 maart 1992
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Exploitatie Sint Jozefstraat 30 (beëindigd per 20 november 2007)
Consolidatie binnen	Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW
<b>Financiële gegevens 2007</b>	
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 25.070
Resultaat verslagjaar	€ 16.922-
Jaaromzet	€ 76.144
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	€ 25.070
Overige participanten	Geen
<b>Stichting/vereniging</b>	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	
<b>Geldstromen</b>	
Van Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW naar verbinding	€ 0
Waarde verstrekte lening(en)	Afgelost per 20 november 2007
Rentepercentage	3-maands Euribor per 31 december





## 9. Ondernemingsplan

---

Het ondernemingplan 2005-2008 is sterk geënt op de doorstart na Cobra en de nieuwe organisatie die daaruit voortvloede. Anders dan dit jaarverslag is het niet gestructureerd rond de zes prestatievelden uit het BBSH, maar rond gethematiseerde ambities, gekoppeld aan vastgoed, wonen, financiën en ict.

Het overzicht geeft in hoofdlijnen de relatie weer tussen de in het ondernemingsplan afgesproken prestaties en de projecten die voortgekomen zijn uit het document Implementatie Ondernemingsplan (IOP). In het ondernemingsplan worden negen expliciete prestaties benoemd. De vijf belangrijkste komen in onderstaande paragrafen aan de orde.

### 9.1 70% van onze klanten neemt binnen 5 jaar (2005-2010) producten c.q. diensten af via het internet

#### 9.1.1 Jaarplannen 2007:

- Aan klanten, stakeholders en de interne organisatie moet meer informatie (woningbezit, wijkinformatie, woningspecifieke informatie, persoonlijke informatie, etc.) beschikbaar gesteld worden. Deze informatie past zich middels selectiecriteria aan de informatiebehoefte aan.
- Het aantal diensten en producten dat via het internet ontsloten wordt, moet toenemen. Denk hierbij aan de Virtuele Woonplaats, Woningruil, Mijn@BOW.
- Het gebruik van de Bergopwaarts@BOW-internetsites onder de klanten meten en waar mogelijk koppelen aan de doelstellingen.

#### 9.1.2 Realisatie

- **De Virtuele Woonplaats.**

De introductie van de Virtuele Woonplaats zorgt voor een veel ruimere informatievoorziening aan onze klanten. De klant kan hiermee een duidelijk beeld van ons woningbezit krijgen ten aanzien van zijn/haar woonwensen. Tevens biedt de Virtuele Woonplaats uitgebreidere wijkinformatie en voor 1.000 woningen van ons bezit een op woningtypenniveau kloppende 3D-weergave van de woning. De 3D-woning geeft een realistisch beeld/inhoud van de woning weer.

2.738 woningen zijn in 3D op het internet in de Virtuele Woonplaats te bekijken. De procesgang van aanlevering tekeningen verloopt steeds beter. Steeds minder fouten in de eerste aanlevering vanuit Roemenië.

- **Woningcartotheek.**

Om meer informatie over de woning te kunnen uitwisselen, tussen klanten, stakeholders en Bergopwaarts@BOW, is een deel van de woningcartotheek uitgedacht en ingericht. De (historische) informatie van woningaanpassingen ten aanzien van de Wet Voorziening Gehandicapte (WVG) en Opplus zijn in Wocas4all opgenomen. Verder onderzoek naar structuren in Wocas zijn opgestart (bouwdelen inrichten en extra laag tussen complexen en individueel adres).

- **Marketing Virtuele Corporatie.**

Een apart afgeschermd deel van de website [www.bergopwaarts.nl](http://www.bergopwaarts.nl) is ingericht voor een lijst met Vragen & Antwoorden die Infocentermedewerkers dienen te beantwoorden. Deze lijst is gekoppeld aan de site waar klantinformatie wordt getoond. Voor de marketingcampagne van de Virtuele Corporatie in Q4 zijn

door de twee gebriefte marketingbureaus drie concepten gepresenteerd. Een keuze is geformuleerd welke nog aan het PMT wordt voorgelegd.

Conform de multichannel benadering die Bergopwaarts@BOW hanteert bij communicatieve uitingen, is ervoor gekozen om ook een papieren flyer te maken die de werking van de Virtuele Woonplaats uitlegt. Deze flyer is in Q3 gerealiseerd en zal bij de komende presentaties aan onder andere de Huurders Belangen Organisatie worden verspreid.

De webmaster(s) hebben aan de Huurders Belangen Organisaties en Katholieke Bond van Ouderen demonstraties gegeven ten aanzien van de Virtuele Woonplaats.

Er is een strategisch marketingplan opgesteld voor de Virtuele Corporatie.

- **Uitbreiding websites.**

Voor de communicatie omtrent de te realiseren woonservicezone Liessel is onder andere gekozen voor communicatie via een website. Deze nieuwe website [www.WSZ-Liessel.nl](http://www.WSZ-Liessel.nl) voor het informeren van betrokken partijen is zelfstandig door de afdeling Virtuele Diensten gerealiseerd en 'live' gezet. Onderhoud, beheer en mogelijke (toekomstige) uitbreidingen van de site vinden door de afdeling Virtuele Diensten plaats. De nieuwe website <http://www.hoekske-heusden.nl> is zelfstandig gerealiseerd en 'live' gezet. Deze website is door Bergopwaarts@BOW en woCom ontwikkeld en wordt door beiden betaald. Onderhoud, beheer en mogelijke (toekomstige) uitbreidingen van de site vinden door de afdeling Virtuele Diensten plaats.

- **Internetgebruik meten.**

De eerste metingen omtrent het internetgebruik van de website [www.bergopwaarts.nl](http://www.bergopwaarts.nl) is gerealiseerd en opgenomen in de kwartaalrapportage. Een start is gemaakt met het koppelen van de meetresultaten van het internetgebruik aan de doelstellingen van de afdeling Virtuele Diensten, conform het huidige ondernemingsplan.

Van geleverde producten en diensten vragen en verwerken wij feedback via het vertalen van klantinformatie naar leefstijlen binnen 2 jaar

In 2007 is hierop geen actie geweest. In afwachting van implementatie Mijn@BOW is dit derhalve doorgeschoven naar 2008.

## **9.2 Van geleverde producten en diensten vragen en verwerken wij feedback via het vertalen van klantinformatie naar leefstijlen binnen twee jaar.**

In 2007 is verder gewerkt aan Mijn@BOW waarvan de implementatie in 2008 zal plaatsvinden.

## **9.3 De waardering van de woonbeleving bij Bergopwaarts@BOW moet ieder jaar een stijgende lijn vertonen**

Het CRM-systeem is nu operationeel. Er worden per afdeling resultaten gemeten, waarbij de responstijd een belangrijk criterium is.

Voor 2008 realiseren wij meerjaren prestatieafspraken binnen de driehoek Asten - Deurne - Helmond. Met de gemeente Deurne zijn de prestatieafspraken 2007 geëvalueerd. De voorgenomen prestaties 2007-2008 met de gemeente Asten zijn middels een brief ondertekend. De gemeente wil pas uitgebreide afspraken maken na het bepalen van een eigen woonvisie. De gemeente Helmond wil nog geen afspraken maken. Daardoor is er in Q4 geen verdere actie hieromtrent ondernomen. De gemeente Helmond is in afwachting van haar eigen woonvisie. Wellicht worden er in 2008 wel afspraken gemaakt.

Binnen één jaar zijn alle wijkvisieplannen gereed en binnen twee jaar alle wijkontwikkelingsplannen. Deze plannen zijn ontwikkeld, maar structureel gebruik hiervan ontbreekt nog. Met het reorganiseren van het SVB en het opzetten van leefbaarheidsplannen per wijk gaat dit een stevigere basis genereren.

#### **9.4 30% van de dekking van Bergopwaarts@BOW wordt verzorgd door derden binnen 3 jaar**

##### **9.4.1 Jaarplannen 2007**

- Onderzoeken op welke manier financiële dekking door derden kan worden gerealiseerd. Op dit moment hebben twee vormen de aandacht:
  1. Het door de afdeling Virtuele Diensten zelfstandig ontwikkelen en/of beheeren van websites voor derden.
    - In 2007 werd de eerste website door de afdeling Virtuele Diensten ontwikkeld voor BOW Vastgoed Beheer.
    - De website [www.WSZ-Liessel.nl](http://www.WSZ-Liessel.nl) is geheel zelfstandig door de afdeling Virtuele Diensten gerealiseerd, opgeleverd en 'live' gezet. Beheer, onderhoud en aanpassingen worden door de webmasters gedaan.
    - Een aanvraag voor de realisatie van een volgende website [www.WSZ-St.Jozefparochie.nl](http://www.WSZ-St.Jozefparochie.nl) is gedaan.
    - Een investeringsbegroting voor een website voor de Bloemenwijk in Asten is aangevraagd.
    - Er worden inmiddels diverse websites gemaakt en onderhouden in opdracht van derden.
  2. Het ontwikkelen van een digitaal product/website die voor eigen gebruik geschikt is maar tevens ook commerciële mogelijkheden heeft.
    - Het Virtuele Dorp staat volop in de belangstelling bij diverse corporaties. Met de ontwikkelaar is een percentage van de opbrengst afgesproken. In 2007 heeft dit voor het eerst beperkte opbrengsten gegenereerd.
    - Het Virtuele Dorp stond in 2007 flink in de belangstelling. Niet alleen Centric promoot het pakket, ook NCCW heeft grote interesse om het aan haar leden aan te bieden.
    - BOW Vastgoed Beheer is opgestart in 2007. Eerste opbrengsten zijn gegenereerd door onderhoudsinventarisaties te verrichten voor diverse maatschappelijke ondernemingen. Beheer ten behoeve van (externe) VVE's is gestart en er is een onderzoek gestart naar haalbaarheid van dienstverlening aan particuliere woningbezitters in ons werkgebied. Het onderzoek gaf aan dat er mogelijkheden zijn. Op korte termijn is 30% van de dekking voor derden niet realiseerbaar.

#### **9.5 Binnen 2 jaar is de projectadministratie realtime gekoppeld aan projecten**

Het plan voor 2007 bestond uit het optimaliseren van de projectadministratie, inclusief het opzetten van een maatwerkrapportage.

Het resultaat is dat de eerste versie van de maatwerkrapportage van Centric DWH4all (DWH-DataWareHouse) werd afgekeurd, omdat Centric niet alle benodigde koppelingen met andere pakketten kon garanderen. Centric heeft nu vorderingen gemaakt welke werden beoordeeld en positief werden bevonden. In 2008 vindt implementatie plaats.



## 10. Ondernemingsraad

---

De doelstelling van de ondernemingsraad bestaat uit het vertegenwoordigen van de medewerkers en het bevorderen van een goed overleg tussen de directiebestuurder en de werknemers. Hiermee levert de ondernemingsraad een bijdrage aan het zo goed mogelijk functioneren van de onderneming. De huidige ondernemingsraad is sinds 1 juli 2005 actief samengesteld uit vijf leden. De ondernemingsraad heeft zitting voor een periode van drie jaar.

In 2007 heeft de ondernemingsraad zes keer onderling overlegd. Daarnaast heeft de ondernemingsraad vijf keer overleg gevoerd met de directiebestuurder. Tijdens twee overleggen met de directiebestuurder is tijd ingeruimd voor overleg met de voorzitter van de Raad van Commissarissen. In het derde kwartaal van 2007 is ook gestart met maandelijks afstemmingsoverleg tussen de ondernemingsraad en P&O.

De ondernemingsraad heeft zich in 2007 met de volgende advies- en instemmingaanvragen bezig gehouden:

- Projectplan invoering Handboek functie-indeling woondiensten (instemming);
- Regeling flexibel werken (instemming);
- Bonusregeling (instemming);
- Klokkenluiderregeling (instemming);
- Aanpassing organisatiestructuur/rol-functie teamleider (advies);
- BV Vastgoedbeheer@BOW (advies).

Daarnaast is tijdens de overleggen met de directiebestuurder ook gesproken over ondermeer Personeels Evaluatie Cyclus, vergoedingenbeleid, werkzaamheden voor derden in relatie tot personeelcapaciteit en BV's, ondernemingsplan, visitatie, klantgerichtheidstraining, CRM, competentie management, integriteitcode, vergoeding dienstkilometers, woonruimteverdeelsysteem, thuiswerken, sportvergoeding, gezondheidskeuring, massages op de werkplek, vacatures, CAO-onderhandelingen, kledingvoorschriften, werkdagen 8 versus 9 uur, verhuizing Woonwinkel en backoffice, nieuwbouwkantoor, bedrijfsbreed openstellen vacatures, jaarverslag en begroting Bergopwaarts@BOW.



# 11. Jaarverslag

## Raad van Commissarissen

---

### 11.1 Landelijke ontwikkelingen

De politiek, de pers en de maatschappij hebben de corporaties onder het vergrootglas gelegd.

Stevige bewoordingen worden daarbij niet geschuwd. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen wreekt zich het ontbreken van een transparante sturings-, toezichts- en verantwoordingsfilosofie. Het imago van de sector zou naar de mening van de Raad van Commissarissen kunnen worden verbeterd, door duidelijker over de bestemmingsplicht van het door de corporaties beheerde eigen vermogen te communiceren.

Ook de rol van de koepelorganisatie Aedes was naar de mening van de Raad van Commissarissen niet altijd even gelukkig. De uitkomst van het overleg tussen Aedes en de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) over de aanpak van veertig aandachtswijken werd niet door alle leden van Aedes onderschreven en dat gold ook voor Bergopwaarts@BOW. Uiteindelijk zijn er door Aedes toezeggingen gedaan en afspraken met de minister gemaakt, die niet (allemaal) de instemming van de leden hebben gehad.

De Raad van Commissarissen onderschrijft dat verloedering in wijken moet worden voorkomen en daarom moet er tijdig gerenoveerd worden. Kennelijk hebben de betrokken gemeenten aan het dreigende verval in de veertig aandachtswijken te weinig prioriteit verleend en daarover te laat en onvoldoende prestatieafspraken met de betrokken corporaties gemaakt. Dat vormt bepaald geen rechtvaardiging om de problemen nu op de overige corporaties af te wentelen. Bovendien beschikken de corporaties die werkzaam zijn in de veertig aandachtswijken in de regel over voldoende middelen, om zelf de noodzakelijke plannen te realiseren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft tenminste geen ander signaal af. En mochten de middelen toch ontoereikend zijn, dan heeft de sector daarvoor het Wooninvesteringsfonds (WIF) opgericht. Het WIF stelt corporaties in staat woningen aan haar te verkopen. De opbrengst geeft hen de financiële armslag om te investeren in volkshuisvestingsprojecten. Het beheer blijft in handen van de verkopende corporatie. Kortom: voor het in 2008 opleggen van een heffing van €75 miljoen aan de sector via Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, zoals de Minister thans heeft aangekondigd, bestaat naar de mening van de Raad van Commissarissen geen goede grond.

Het (dreigende) conflict tussen de minister en Aedes vergt stuurmanskunst van alle betrokken partijen. De Raad van Commissarissen heeft daarom bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) aandacht voor de ontstane situatie gevraagd.

Een tweede heet hangijzer betrof de invoering van de integrale vennootschapsbelasting (VPB) voor woningcorporaties met ingang van 1 januari 2008. In het overleg tussen Aedes en de minister waren de aanpak van veertig aandachtswijken en VPB aan elkaar gekoppeld. Op initiatief van Aedes is de koppeling tussen beide kwesties losgelaten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot invoering van de integrale VPB-plicht met ingang van 1 januari 2008, zonder dat er, tegelijkertijd, een voor de betrokken partijen bevredigend resultaat was geboekt over de aanpak van de veertig aandachtswijken. De Raad van Commissarissen verbaast zich erover hoe er bij sommige groeperingen kennelijk de opvatting bestaat dat bij corporaties grote sommen liquide geldmiddelen aanwezig zijn, waarvoor geen nuttige bestemming bestaat. Dat is niet het geval. De invoering van de

VPB heeft verstrekende financiële consequenties voor alle corporaties en het zal de sociale doelstellingen van Bergopwaarts@BOW direct (nadelig) beïnvloeden.

Ook in 2008 zal de Raad van Commissarissen de landelijke ontwikkelingen in de corporatiesector nauwlettend blijven volgen.

## 11.2 **Onze organisatie: Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW**

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) dient de toegelaten instelling bepaalde activiteiten onder te brengen in aparte entiteiten. In 2005 heeft Bergopwaarts@BOW zijn structuur daarom aangevuld met vier besloten vennootschappen. Daarvoor bestond al een beheerstichting.

Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de entiteiten van de vereniging. Voor de entiteitenstructuur wordt hetzelfde besluitvormingstraject en toezichtkader gehanteerd als voor de vereniging.

Niet alleen de regelgeving vanuit het BBSH maar ook de invoering van de partiële belastingplicht leidde er in 2007 toe dat de structuur van nevenentiteiten opnieuw onderwerp van aandacht vormde. Door de invoering van de integrale VPB per 1 januari 2008 komt de entiteitenstructuur wederom in een nieuw daglicht te staan.

In maart en april van 2007 zijn in het kader van het project "Maatschappelijk ondernemen" gesprekken gevoerd met stakeholders. De beantwoording van twee vragen stonden centraal.

- Wat is de lokaal maatschappelijke agenda in het werkgebied?
- In welke mate wordt Bergopwaarts@BOW momenteel (al) als maatschappelijk ondernemer gezien?

De Raad van Commissarissen is als stakeholder betrokken geweest bij dit project. Het eindoordeel van de stakeholders laat zich samenvatten als "gematigd positief".

De Raad van Commissarissen heeft de organisatie opdracht gegeven een visitatie uit te laten voeren. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de resultaten van zowel het project "Maatschappelijk ondernemen" als de visitatie.

De resultaten van beide trajecten worden gebruikt bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan 2009-2012. De directiebestuurder heeft het voornemen geuit de toekomststrategie veel meer via een proces "van buiten naar binnen" tot stand te laten komen.

Om een kwalitatief goede gestructureerde werkorganisatie te bereiken is daarom in 2007 een aanvang gemaakt met het implementeren van het INK-managementmodel.

Door de Ledenraad werden in november 2007 de volkshuisvestelijke doelen voor het jaar 2008 vastgesteld. De Raad van Commissarissen is hierbij nadrukkelijk betrokken geweest. De Raad van Commissarissen heeft een adviserende rol ten opzichte van de Ledenraad, waaraan hij invulling heeft gegeven. De Raad van Commissarissen heeft het op zich genomen om regelmatig in 2008 te monitoren hoe het staat met de voortgang van deze doelstellingen.

Bergopwaarts@BOW is bezig met de implementatie van de Governance Code Woningcorporaties. Uitgangspunt in deze Code vormt de stichting als basis rechtsvorm van de toegelaten instelling. Nu Bergopwaarts@BOW een vereniging is, is de Governance Code op maat gemaakt voor de organisatie. De code is aangevuld met een hoofdstuk voor de Ledenraad. De eerste uitwerking, de Gedragscode voor de beleidsbepalers, werd op 9 oktober 2007 ondertekend door de Ledenraad, de directiebestuurder en de Raad van Commissarissen.

Nadat de directiebestuurder de instemming van de ondernemingsraad heeft gekregen heeft hij op 21 december 2007 het besluit genomen tot het vaststellen van een klokken-



luideregeling. Het managementteam van Bergopwaarts@BOW heeft eind december 2007 ingestemd met de regeling en deze is op 1 januari 2008 in werking getreden.

Uit de brief van het ministerie van VROM WWI van 1 december 2007, met het oordeel over de prestaties van Bergopwaarts@BOW, blijkt dat geconstateerd wordt dat Bergopwaarts@BOW zich in 2006 actief heeft ingespannen voor de verbetering van de leefbaarheid in de buurten en wijken. Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving bestaat er geen reden voor het maken van opmerkingen. Dit geldt eveneens voor de financiële positie van de toegelaten instelling. De kwaliteit van de verantwoording door de Raad van Commissarissen wordt als voldoende gekwalificeerd.

### **11.3 Taakopvatting en invulling; oordeel over het functioneren van de corporatie en haar nevenentiteiten (toezichtstaak)**

Toezicht op afstand betekent voor de Raad van Commissarissen geen afstandelijk toezicht. De Raad van Commissarissen was ook in 2007 nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts@BOW en haar directiebestuurder.

Het gaat de Raad van Commissarissen vooral om onafhankelijk toezicht. Onafhankelijke toezichthouders die kennis hebben en bovenal die kennis met elkaar en de organisatie delen.

Via de zelfevaluatie bewaakt de Raad van Commissarissen of het toezicht onafhankelijk blijft. De basis hiervoor wordt gevormd door de wet en regelgeving en in het bijzonder ook de Corporate Governance Code.

In juli 2005 zijn er door de Raad van Commissarissen commissies ingesteld, die ook in het jaar 2007 actief zijn geweest:

- Vastgoedcommissie;
- Auditcommissie;
- Remuneratiecommissie;
- Werving en selectiecommissie.

Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad van Commissarissen de mogelijkheid om zich specifiek toe te leggen op een of meerdere aandachtsgebieden. Vanuit ieders expertise wordt de directiebestuurder van advies voorzien.

Besluitvorming en het innemen van standpunten is echter alleen voorbehouden aan het voltallige college.

De vastgoedcommissie diende in het jaar 2007 vooral als klankbord en adviserende functie voor de directiebestuurder. De vastgoedcommissie is in de loop van 2007 een één-op-één-overleg geworden, waarin vastgoedvraagstukken worden besproken. In de reguliere Raadsvergadering wordt hierover gerapporteerd. De besluitvorming wordt individueel per project geagendeerd en behandeld in de Raadsvergaderingen. Er heeft in 2007 drie keer een vastgoedoverleg plaatsgevonden.

De wetgeving met betrekking tot de exploitatie overeenkomsten met lagere overheden, de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en een nadrukkelijker bemoeienis van de overheid ten aanzien van het functioneren van de volkshuisvestelijke opgaven zijn in het verslagjaar van grote invloed geweest op het beleid van Bergopwaarts@BOW. De overheid benadert en behandelt de volkshuisvesters meer en meer als de zogenaamde commerciële marktpartijen. De invoering van Vennootschapsbelasting is hier een sprekend voorbeeld van.

Bergopwaarts@BOW is er dit jaar in ieder geval weer in geslaagd om prominente en strategische grond en binnenstedelijke posities te verwerven in haar thuismarkt.

Het is van groot belang, gezien de steeds toenemende en complicerende regelgeving met betrekking tot de realisatie van woningbouwprojecten de portefeuille met nieu-

we projecten te laten groeien om in de toekomst de volkshuisvestelijke taak te kunnen blijven vervullen.

Dit jaar is Bergopwaarts@BOW er in geslaagd in de vacature van vastgoedmanager te voorzien. Gezien de omvangrijke portefeuille projecten was dit van eminent belang, om zo een betere en snellere doorstroming van de projecten te kunnen bewerkstelligen. De Raad van Commissarissen wordt betrokken bij de invulling van managementfuncties binnen Bergopwaarts@BOW.

Veel aandacht is er dit jaar besteed aan de vaststelling en formalisering van de project-acceptatie-procedure. De Raad van Commissarissen wordt nu consequent en frequent voorzien van informatie die hij nodig heeft voor het nemen van de juiste beslissing tot verwerving van onroerend goed-posities en de uiteindelijke realisatie ervan.

De auditcommissie is in 2007 vier keer bij elkaar geweest samen met de directeurbestuurder en de controller waarvan een keer in de aanwezigheid van de externe accountant. Veel aandacht is afgelopen jaar besteed aan de realiteit van de gemaakte begrotingen, de te hanteren criteria bij investeringsbeslissingen, het formuleren van (financiële) doelstellingen, het beheersbaar houden van het risicoprofiel en de financieringsplannen van Bergopwaarts@BOW.

De reguliere besprekingen van de kwartaalresultaten is gedaan op basis van een in overleg met de auditcommissie opgestelde berichtgeving, waarbij de hoogte van de bedrijfskosten een bijzonder aandachtspunt vormde. In het proces invoering van de actuele waarde zijn de waarderingsgrondslagen behandeld en zijn deze grondslagen vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

De auditcommissie heeft het niet noodzakelijk geacht buiten aanwezigheid van de directeurbestuurder met de externe accountant overleg te voeren. Alle van belang zijnde onderwerpen zijn gezamenlijk besproken.

In het overleg met de directeurbestuurder en de externe accountant is de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken. Hierbij is zowel de interne visie van de vereniging over deze systemen als het verslag van de accountant doorgenomen. Voor zover dit vanuit de auditcommissie kan worden beoordeeld, worden de betreffende systemen adequaat ingevuld en voldoet het financiële verslaggevingsproces aan de hieraan te stellen eisen.

In de zomer heeft een evaluatie van het functioneren van de externe accountant plaatsgevonden.

Deze evaluatie heeft ertoe geleid dat een selectietraject werd opgestart. Dit proces is door de auditcommissie in september afgerond en resulteerde in het advies om PricewaterhouseCoopers voor de jaren 2007 tot 2010 te benoemen tot externe accountant. Dit advies is in de besloten vergadering van de Raad van Commissarissen van 18 september 2007 opgevolgd en de Raad van Commissarissen heeft vervolgens hiervoor aan PWC de opdracht verstrekt.

De voorzitter van de auditcommissie heeft in het najaar een treasuryvergadering bijgewoond. Hierin wordt de financieringsbehoefte en de daaruit volgende transacties besproken. Er vindt verantwoording plaats, dat gewerkt wordt binnen de kaders van het treasurystatuut. In dat statuut is een concrete kwantitatieve norm voor financiële continuïteit genoemd.

In 2007 zijn de contacten met de werkorganisatie verder ingevuld. Het betreft hier de contacten van de voorzitter van de Raad van Commissarissen met de ondernemingsraad (OR) en het managementteam. Er heeft met ieder van hen tweemaal overleg plaats gevonden. Bij dat overleg is de directeurbestuurder niet aanwezig.

De Raad van Commissarissen is hiermee in staat zich een aanvullend beeld te vormen over vragen die er bij de organisatie van Bergopwaarts@BOW leven.

Het managementteam heeft aandacht gevraagd voor de opstelling van de Raad van Commissarissen aangaande de bedrijfskosten. Door deze gedachtewisseling zijn de wederzijdse opvattingen gedeeld waardoor standpunten duidelijker zijn geworden. Bergopwaarts@BOW is ambitieus en is bereid kennis te delen met andere toegelaten instellingen waardoor de bedrijfskosten nog beter gebalanceerd kunnen worden.

De ondernemingsraad heeft aandacht gevraagd voor de veranderingen die zich in de sector voordoen. Meer in het bijzonder betreft dit het anticiperen op deze veranderingen.

De ondernemingsraad heeft ook aandacht gevraagd voor het voorgenomen forse investeringsprogramma. Gevraagd wordt te waken over het vastgoed. Naast de financiering gaat het dan ook om beheersing van de uitvoering van het werkproces. "Kastelen" bouwen voor een sociale huurprijs kost (te) veel geld. De ondernemingsraad sprak het vertrouwen uit in de te varen koers.

Daarnaast heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen contacten met de colleges van B&W van de gemeenten Asten, Deurne en Helmond. Op deze wijze wordt ook inzicht verkregen over het imago bij deze stakeholders. De colleges onderhouden een dusdanige relatie met de corporatie dat van een solide samenwerking kan worden gesproken die gewaardeerd wordt en bijdraagt aan de gezamenlijke belangen.

De directiebestuurder heeft met de gemeente Deurne voor 2007 prestatieafspraken gemaakt en deze krijgen in 2008 een vervolg. Aan de gemeente Asten zijn door hem concrete voorstellen gedaan die door hen zijn geaccordeerd.

Met de gemeente Helmond wordt geregeld overleg gevoerd, maar mede gelet op de omvang van het bezit van Bergopwaarts@BOW in Helmond, heeft dit in 2007 nog niet tot concrete afspraken geleid.

Bij de diverse afspraken worden volkshuisvestelijke opgaven expliciet geformuleerd en de doelgroepen bepaald waarbij veel aandacht is voor senioren en starters.

Op initiatief van de directiebestuurder hebben er in 2007 een tweetal zogenaamde heisessies plaatsgevonden. In deze bijeenkomsten hebben de Raad van Commissarissen en de directiebestuurder de tijd genomen om eens wat uitgebreider stil te staan bij bepaalde ontwikkelingen/speciale onderwerpen in de branche.

De heisessie van het voorjaar 2007 had als onderwerp: waar staat Bergopwaarts@BOW, wie zijn wij en waar willen wij naar toe?

In de heisessie van het najaar is de nevenstructuur van Bergopwaarts@BOW onderwerp van aandacht geweest. Er is besproken welke entiteitenstructuur er bij het toekomstige Bergopwaarts@BOW past.

Er bestaat al enige jaren een samenwerkingsverband met collega corporatie DUWO in Delft. In 2007 is door de organisatie gesproken en nagedacht over nieuwe initiatieven op het gebied van samenwerking maar daarover zijn in 2007 nog geen concrete afspraken gemaakt. Bergopwaarts@BOW neemt nog steeds deel in het WIF en heeft in het verleden bezit van DUWO aangekocht.

Met collega-corporatie woCom worden er gezamenlijk gemengde projecten ontwikkeld en gerealiseerd in de gemeente Asten.

Bewoners worden op verschillende wijze betrokken bij beleid en beheer, onder andere in de vorm van de Ledenraad. De leden van de Ledenraad zijn op basis van kandidaatsstelling door de leden (allen huurders) van de vereniging gekozen. De Ledenraad heeft gemiddeld drie reguliere vergaderingen per kalenderjaar, waarbij ook de directiebestuurder en de Raad van Commissarissen aanwezig is. Statutair is bepaald over welke onderwerpen de Ledenraad besluiten dient te nemen en over welke onderwerpen zij een adviserende rol heeft.

Ook hebben er contacten plaatsgehad met de Huurders Belangen Organisatie Deurne-Asten (HBO), met ingang van 1 januari 2008 Huurders Belangen Organisatie De Peel genaamd. Deze ontmoetingen vinden buiten de aanwezigheid van de directeurbestuurder met de voorzitter van de Raad van Commissarissen plaats.

De Huurders Belangen Organisatie blijkt verheugd over de realisatie van de voornemens aangaande het investeringsprogramma. Ook wordt de Huurders Belangen Organisatie op een deugdelijke wijze betrokken bij de plannen van Bergopwaarts@BOW. Meer in het bijzonder betreft dit de plannen die van belang zijn voor de huurders van Bergopwaarts@BOW.

De Huurders Belangen Organisatie is tevreden over de procedure die door de Raad van Commissarissen wordt gevolgd bij het werven en selecteren van commissarissen.

Verder vindt er overleg op directieniveau plaats met de Huurders Belangen Organisatie. Dit overleg vindt twee keer per jaar plaats, in het voorjaar en in het najaar. Deze staan los van het meer frequente overleg met de werkorganisatie. Bij dit overleg is de directeurbestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen aanwezig en ook de voltallige Huurders Belangen Organisatie, bestaande uit vijf personen.

Er is ruim aandacht voor leefbaarheid; de Bloemenwijk in Asten is hier een sprekend voorbeeld van.

De kwaliteit van het woningbezit is ruim voldoende. In Deurne en Liessel wordt hard gewerkt aan de realisatie van woonservicezones, waar een combinatie van wonen en zorg het uitgangspunt vormt.

De Raad van Commissarissen werkt aan de hand van een jaarwerkplan. In dit plan worden op basis van de beleidsplanningscyclus vaste vergaderonderwerpen voor het hele jaar op voorhand ingepland.

Ook de vergaderingen van de Ledenraad worden zodanig gepland dat zij tijdig de door haar te nemen beslissingen op de agenda heeft staan.

#### **11.4 Taakopvatting en invulling; werkgeversrol**

In overeenstemming met de statutaire bepalingen van Bergopwaarts@BOW valt de beoordeling en bezoldiging van de directeurbestuurder onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen.

De remuneratiecommissie brengt daarover advies uit aan de Raad van Commissarissen. Ze brengt verslag uit van haar bevindingen maar heeft zelf geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden.

De remuneratiecommissie stelt jaarlijks een remuneratierapport op, dat een verslag bevat van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht, evenals een overzicht van het bezoldigingsbeleid zoals dat het komende boekjaar en de daarop volgende jaren door de Raad van Commissarissen wordt voorzien.

De remuneratiecommissie bestond in 2007 uit de heren Dams (voorzitter) en Feuerriegel. Omdat beiden eerst in de loop van 2007 als lid van de Raad van Commissarissen en van de remuneratiecommissie zijn benoemd, heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer Van der Steen, de taken tijdelijk waargenomen.

Ten aanzien van het bezoldigingsbeleid van de directeurbestuurder confirmeert Bergopwaarts@BOW zich aan het advies arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties als opgesteld door de commissie Izeboud ( de Aedes-adviesregeling). De aanbevelingen die in het kader van de Aedes-adviesregeling worden gedaan zullen door de Raad van Commissarissen nauwlettend worden gevolgd.

Het bezoldigingsbeleid van Bergopwaarts@BOW kent als uitgangspunt dat een gekwalificeerde directeurbestuurder moet kunnen worden aangetrokken respectievelijk behou-

den op basis van marktconforme condities. Door een deel van de beloning variabel vast te stellen en deze afhankelijk te maken van het voldoen aan tevoren vastgestelde prestatiecriteria, wordt de directeurbestuurder gestimuleerd de strategische doelstellingen van Bergopwaarts@BOW verder waar te maken. Extra geleverde prestaties kunnen op die manier in de beloning tot uitdrukking worden gebracht. Op het gebied van de variabele beloning is dit bezoldigingsbeleid in 2007 nader vastgesteld.

De directeurbestuurder van Bergopwaarts@BOW wordt benoemd door de Raad van Commissarissen conform het bepaalde in artikel 37 lid 2 van de statuten van Bergopwaarts@BOW. De met ingang van 1 mei 2006 met de directeurbestuurder aangegane arbeidsovereenkomst kent een looptijd van vier jaar. Daarmee wordt voldaan aan bepaling II 2.1 van de Corporate Governance Code.

De bezoldiging van de directeurbestuurder in 2007 is in onderstaande tabel weergegeven.

	Directeurbestuurder
Jaarloon (vast)	92.500
Pensioenlasten	20.000
Vergoedingen en werkgeverslasten	14.400

Aan de directeurbestuurder zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

In het boekjaar 2007 heeft de Raad van Commissarissen ten aanzien van de voor de directeurbestuurder toe te passen Aedes-adviesregeling, advies gevraagd aan Hay Group. Daarbij is in het bijzonder acht geslagen op de functiezwaarte van de directeurbestuurder en de daarbij passende beloning. Na weging van de verschillende factoren heeft Hay Group advies gegeven over de classificatie van de functie van de directeurbestuurder binnen de Aedes-adviesregeling. De Raad van Commissarissen kon zich met dit oordeel verenigen.

Tevens adviseerde Hay Group voor de directeurbestuurder een systeem van variabele beloning in te voeren. Ook dit advies is door de Raad van Commissarissen overgenomen en dit heeft tot aanpassing van het bezoldigingsbeleid geleid. Vervolgens is met instemming van de directeurbestuurder met terugwerkende kracht per 1 januari 2007 een variabele beloningsregeling ingevoerd.

Deze variabele beloning zal in enig jaar maximaal 15% van het totale vaste jaarsalaris kunnen bedragen. De variabele beloning wordt slechts uitgekeerd indien tenminste 80% van de vooraf vastgestelde doelstellingen zijn gehaald, terwijl het algemeen functioneren tenminste normaal/goed moet zijn. De doelstellingen worden geclusterd in vier categorieën, te weten Klanten, Vastgoed, Financieel en Bedrijfsvoering. Daarbij wordt er naar gestreefd om in de prestatieafspraken ook doelstellingen voor de langere termijn tot uitdrukking te laten komen. In 2008 wordt daarmee een aanvang genomen.

Ten aanzien van de variabele beloning zijn voor het boekjaar 2007 de navolgende prestatiecriteria vastgesteld:

Klanten	klanttevredenheid huurders bedraagt minimaal 7.0;
Vastgoed	start bouw van 190 woningen/appartementen;
Financieel	het percentage van de huur dat te laat betaald wordt zal niet meer dan 0,75% van de huursom bedragen;
Bedrijfsvoering	invoering van het INK-sturingsmodel.

Deze prestatiecriteria zullen in het beoordelingsgesprek van april 2008 worden getoetst. De hoogte van de variabele beloning over 2007 zal dan worden vastgesteld.

Het totale inkomen van de directeurbestuurder (total cash), bestaande uit het vaste jaarsalaris en de in 2007 ingevoerde variabele beloning, blijft nagenoeg binnen de beloningsbandbreedte die voor de functie onder Aedes-adviesregeling is vastgesteld.

In overeenstemming met de door de Raad van Commissarissen vastgestelde jaarplanning wordt in april van enig jaar met de directeurbestuurder een beoordelingsgesprek gehouden. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de Raad van Commissarissen gecompleteerd beoordelingsformulier, dat in het boekjaar 2007 is aangepast. Daarbij wordt zijn functioneren getoetst aan de hand van een aantal kerncompetenties. In oktober vindt met de directeurbestuurder een functioneringsgesprek plaats.

In april 2007 heeft met de directeurbestuurder een beoordelingsgesprek plaatsgevonden. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de directeurbestuurder in het boekjaar 2006 als goed beoordeeld.

De Raad van Commissarissen is er van overtuigd dat in het boekjaar 2007 geen transacties zijn geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen en dat de directeurbestuurder de vastgestelde gedragscode heeft nageleefd.

### 11.5 Besluiten en beïnvloeding

In de statuten zijn niet alleen de taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen vermeld, maar ook de onderwerpen waarover door hem dient te worden besloten.

Dit geldt ook voor de besluitvorming in de Ledenraad. De onderwerpen waarover de Ledenraad een besluit dient te nemen, zijn expliciet genoemd in de statuten.

De besluitvorming in de Raad van Commissarissen en Ledenraad vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een uniforme wijze gepresenteerd. Bij projecten wordt door de Raad van Commissarissen aan de hand van parameters vastgesteld of een project binnen de kaders past die de Raad van Commissarissen gesteld heeft.

De Raad van Commissarissen heeft in 2007 onder meer de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring van ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst Belastingdienst Woningcorporaties door de directeurbestuurder;
- Invoering van de Corporate Governance Code Woningcorporaties van november 2006;
- Goedkeuring van jaarverslag 2006 en vaststelling van jaarrekening 2006, na kennismaking van de bevindingen van de accountant;
- Vaststelling onkostenvergoeding Ledenraad;
- Vaststelling waarderingsgrondslagen van de onroerende zaken;
- Modelkeuze vaststellingsovereenkomst belastingplicht woningcorporaties; gekozen werd voor model I;
- Benoeming van een nieuwe externe accountant voor de periode 2007-2010 (PricewaterhouseCoopers is benoemd);
- De managementsrapportages Q4 2006 en Q1 tot en Q3 2007 zijn vastgesteld;
- Goedkeuring begroting 2008;
- Huisvestingsplan Bergopwaarts@BOW; keuze voor vestigen van Bergopwaarts@BOW in Deurne, goedkeuring tot aankoop grond;
- Vaststelling verkoopbeleid vrije verkoop; aan de hand van een gedetailleerde lijst van woningen;

- Besluit tot vervreemding van huurwoningen aan de hand van een lijst van 144 woningen, gedurende de komende vijf jaren;
- Vervreemding van de op het concept Koopgarant geormerkte woningen.

Goedkeuring werd verleend aan meerdere nieuwbouwplannen, uiteenlopend van planontwikkeling tot projectrealisatie:

	Gemeente Deurne	Gemeente Asten	Gemeente Helmond
Aankoop	11 appartementen 2 starterswoningen strategische locaties woon-servicezones	perceel incl. opstal strategische locaties Bloemenwijk	
Ontwikkeling en realisatie	49 appartementen 32 patiowoningen 18 woningen parkeergarage		220 appartementen 29 groepswoningen commerciële ruimten parkeergarage

De Ledenraad heeft de volgende besluiten genomen:

- Benoeming mr. M.C.M. Dams tot lid van de Raad van Commissarissen (juridische zetel);
- Jaarrekening 2006 goedgekeurd;
- Verlenen decharge aan het bestuur over het gevoerde bestuur in het jaar 2006;
- Verlenen decharge aan de Raad van Commissarissen voor zijn gehouden toezicht in het jaar 2006;
- Benoeming drs. J. Feuerriegel tot lid van de Raad van Commissarissen (sociaal maatschappelijke zetel);
- Vaststellen Gedragscode bestuurlijke integriteit beleidsbepalers Bergopwaarts@BOW;
- Vaststellen hoofdlijnen volkshuisvestelijke doelen 2008;
- Herbenoeming M. Littoij tot lid van de Raad van Commissarissen (vastgoed zetel).

Besluit over ambtstermijnen Ledenraad en Raad van Commissarissen:

- voor de Ledenraad blijft deze ongewijzigd; zij kunnen ongelimiteerd steeds weer herkozen worden, als ze zich beschikbaar (blijven) stellen als kandidaat, elke termijn heeft de duur van vier jaar;
- voor de Raad van Commissarissen is goedkeuring over te gaan van maximaal 8 jaar (twee maal vier jaar) naar maximaal 12 jaar (drie maal vier jaar); hiervoor is een wijziging van de statuten nodig, de noodzakelijke procedure tot wijziging van de statuten wordt in 2008 in gang gezet.

Vaststellen vergaderschema 2008.

- De Ledenraad heeft in het jaar 2007 vijf keer in het bijzijn van de Raad van Commissarissen en de directiebestuurder vergaderd.

## 11.6 Samenstelling van de Raad van Commissarissen, werving & selectie

De heer J.H. van der Steen werd op 9 januari 2002 benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

- In de Algemene Leden Vergadering van 28 november 2005 is hij voor vier jaren herbenoemd, tot 9 januari 2010;
- Zijn aandachtsgebied is algemeen bestuurlijk en hij is voorzitter van de commissie werving en selectie;
- Hij is 66 jaar (8 januari 1942) en heeft een bureau voor organisatieontwikkeling.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid van het Comité van Aanbeveling Stichting Rolstoelmeerdaagse Deurne;
- Lid van de Raad van Commissarissen van Toezicht van het Elkerliek ziekenhuis Deurne-Helmond;
- Lid van de Raad van Commissarissen van Toezicht van de holding Oranjehave-De Ijpelaar-Aeneas thuiszorg, verzorgings- en verpleeghuizen in Breda.

De heer drs. B.C.J.M. van Beurden RA werd op 19 juni 2002 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Sinds medio 2007 is hij vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.

- In de Algemene Leden Vergadering van 20 december 2004 werd hij herbenoemd voor vier jaren, tot 1 januari 2009. Aan het einde van dit jaar kan hij nog herbenoemd worden tot 19 juni 2010;
- Zijn aandachtsgebied is financieel-economische discipline en administratieve organisatie en hij is voorzitter van de auditcommissie;
- Hij is 60 jaar (4 april 1948), accountant en in het dagelijks leven werkzaam bij Ernst & Young in Rotterdam.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid Europese werkgroep Risico Management en Interne Beheersing en Capital Markets;
- Lid Nivra werkgroep Corporate Governance en Capital Markets;
- Docent Postdoctoraal Universiteit van Tilburg;
- Docent TIAS Business School;
- Secretaris Stichting Geloof Hoop en Liefde.

De heer M. Littoij werd op 1 januari 2004 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

- Door de Ledenraad werd hij in de vergadering van 20 november 2007 herbenoemd voor vier jaren, tot 1 januari 2012;
- Zijn aandachtsgebied is volkshuisvestelijke expertise en hij is voorzitter van het vastgoedoverleg, lid van de werving en selectiecommissie en auditcommissie;
- Hij is 42 jaar (18 juni 1965) en in het dagelijks leven directeur van Built to Build Woningontwikkeling B.V., een bureau voor woningontwikkeling, niet in het werkgebied van Bergopwaarts@BOW.

Hij heeft geen nevenfuncties.



De heer mr. M.C.M. Dams werd op 24 april 2007 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Het betreft een huurderszetel.

- Zijn aandachtsgebied betreft juridische aangelegenheden en hij is voorzitter van de remuneratiecommissie;
- Hij is 46 jaar (5 mei 1961), jurist en in het dagelijks leven hoofd juridische zaken en directiesecretaris bij Gamma Holding N.V. in Helmond.

Hij heeft geen nevenfuncties.

De heer drs. J. Feuerriegel werd op 15 augustus 2007 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Het betreft een huurderszetel. Hij treedt in de plaats van de heer P. Maas, die op 19 februari 2007 is overleden.

- Zijn aandachtsgebied is de sociale en maatschappelijke deskundigheid en hij is lid van de remuneratiecommissie;
- Hij is 53 jaar (25 februari 1955) en in het dagelijks leven Raad van Bestuur van Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond e.o.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid bestuur Federatie Opvang Nederland;
- Lid Ledenraad Rabobank Helmond;
- Voorzitter Stichting SaldoPlus;
- Voorzitter Stichting Super Sociaal.

Naam	Datum aantreden	Datum aftreden bij maximum ambtstermijn	Datum herbenoeming	Eerstvolgende herbenoemingsjaar	Mogelijkheid herbenoemen tot .... (uiterste datum)
J. van der Steen	9 januari 2002	9 januari 2010	A.L.V. december 2005	2009	Niet herbenoembaar
B. van Beurden	19 juni 2002	19 juni 2010	A.L.V. december 2004	2008	Herbenoembaar tot 19 juni 2010
M. Littooi	1 januari 2004	1 januari 2012	Ledenraad 20 november 2007	2011	Niet herbenoembaar
M. Dams	24 april 2007	24 april 2015	n.v.t.	2011	Herbenoembaar tot 24 april 2015
J. Feuerriegel	15 augustus 2007	15 augustus 2015	n.v.t.	2009	Herbenoembaar tot 15 augustus 2015

Alle commissarissen zijn onafhankelijk in de zin van bepaling III. 2.2 van de Governance Code. Geen der commissarissen heeft in een zodanige relatie tot de corporatie gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen en zij hebben de vastgestelde gedragscode nageleefd.

Het uitgangspunt van benoemingen bij werving en selectie van vacatures en ingeval van herbenoemingen bij het bereiken van het einde van de zittingsperiode is te allen tijde de kwaliteit van de kandidaten. De zwaarte van de taakinfilling van de commissarisfunctie is de afgelopen jaren toegenomen door enerzijds alle ontwikkelingen in de sector in het algemeen en anderzijds de missie en taakstelling van Bergopwaarts@BOW in het bijzonder.

#### **11.6.1 Twee benoemingen in 2007**

Vanwege het einde van de zittingsperiode van mr. H. Dubach als lid van de Raad van Commissarissen is in december 2006 de procedure gestart ter werving van een nieuwe kandidaat voor de vrijkomende zetel. De vrijkomende zetel betreft een huurderszetel. Conform het BBSH wordt die zetel middels een bindende voordracht door de Huurders Belangen Organisatie ingevuld. Huurders Belangen Organisatie en Raad van Commissarissen hebben in onderling overleg besloten de werving en selectie uit te besteden aan een professioneel werving- en selectiebureau en de voordracht aan de Ledenraad, gezamenlijk te doen.

Door Huurders Belangen Organisatie en Raad van Commissarissen is CBK Profiling People, gevestigd in Leersum, ingeschakeld. Bij de opdrachtverstrekking is besproken aan welke criteria de te benoemen commissaris zou moeten voldoen en er is een actuele profielschets opgesteld. Er heeft een open wervingsprocedure plaatsgevonden, waarbij CBK de eerste selectie uitgevoerd heeft. Uiteindelijk werden drie kandidaten door CBK voorgesteld, die vervolgens een gesprek hebben gevoerd met de werving- en selectiecommissie en met de directeurbestuurder. Voordat zijn voordracht aan de Ledenraad een feit was, heeft de Huurders Belangen Organisatie een gesprek gehad met de definitief geselecteerde kandidaat.

De heer mr. M.C.M. Dams is voorgedragen als kandidaat voor de juridische zetel. Tijdens de gesprekken is vastgesteld dat de heer Dams niet alleen beschikt over de gevraagde deskundigheid doch tevens beschikt over de juiste motivatie en een goede mate van integriteit zodat hij als commissaris een toegevoegde waarde is voor Bergopwaarts@BOW. De Ledenraad heeft de heer Dams in de vergadering van 24 april 2007 benoemd tot commissaris.

De tweede benoeming werd noodzakelijk door het onverwachte overlijden van de heer Piet Maas op 19 februari 2007. De heer Maas vervulde de sociaal-maatschappelijke zetel. Ook dit betreft een huurderszetel. Om deze vacature in te vullen is exact dezelfde procedure gevolgd als hierboven al beschreven bij de andere vacature.

Tijdens de vergadering van 15 augustus 2007 is de heer drs. J. Feuerriegel door de Ledenraad, op voordracht van Huurders Belangen Organisatie en Raad van Commissarissen, benoemd tot commissaris. De heer Feuerriegel beschikt over een uitstekende opleiding en ervaring aangaande sociale vraagstukken, de juiste motivatie en integriteit om als commissaris toegevoegde waarde te leveren voor Bergopwaarts@BOW.

#### **11.6.2 Eén herbenoeming in 2007**

De eerste zittingsperiode van de heer M. Littoij verstreek op 31 december 2007.

In een besloten vergadering van de Raad van Commissarissen op 18 september 2007 is de herbenoeming van de heer Littoij nadrukkelijk aan de orde geweest. De Raad van Commissarissen heeft de competenties van de heer Littoij opnieuw gewogen en aan afstemming met een actuele profielschets onderworpen. Beiden leidden tot een positief resultaat. Met het oog op de op handen zijnde nieuwbouwprojecten en gelet op de ambities van Bergopwaarts@BOW is het ook van belang een goed ingewerkte commissaris op de vastgoedzetel te hebben. In de vergadering van de Ledenraad van 20 november 2007 is de heer Littoij herbenoemd voor een periode van vier jaren, derhalve tot 1 januari 2012.

### 11.7 Zelfevaluatie en educatie

Jaarlijks, in de maand januari, komt de Raad van Commissarissen in een besloten vergadering bijeen. In die vergadering wordt via een vast format van te bespreken onderwerpen, die voorbereid wordt door de voorzitter, de zelfevaluatie expliciet aan de orde gesteld. Hierbij wordt een actuele profielschets betrokken, de individuele kwalificaties komen aan de orde en er worden verbeterpunten genoemd.

In 2007 is onder andere aan de orde geweest dat de Raad van Commissarissen niet te dicht op de organisatie moet opereren en niet te veel in detail moet treden bij het beoordelen van voorstellen van de directeurbestuurder. De resultaten van de evaluatie worden besproken met de directeurbestuurder. In de bilaterale gesprekken tussen de voorzitter en de directeurbestuurder gedurende het jaar is dit ook regelmatig onderwerp van bespreking.

Punt van aandacht is ook de onafhankelijkheid en integriteit van elke commissaris. Dit is niet alleen op het moment van benoeming of herbenoeming een te beoordelen punt, maar een steeds terugkerend punt in de zelfevaluatie.

Naast de zelfevaluatie is ook het bijhouden van ontwikkelingen in de markt, het vergaren en up-to-date houden van kennis een doorlopend proces. Het raadplegen van vakbladen, het lidmaatschap van VTW van alle leden, het surfen op internet en met name de internetsites van bijvoorbeeld Aedes, de ministeries van VROM en VWS en collega corporaties noemt de Raad van Commissarissen hierbij, zonder daarbij limitatief te zijn.

Door in te loggen op het intranet van Bergopwaarts@BOW houdt de Raad van Commissarissen het actuele nieuws van de eigen corporatie bij. De publicaties en brieven van het Centraal Fonds Volkshuisvesting vormen ook een belangrijke bron. Het organiseren van en deelnemen aan werkbezoeken en de ontvangst van de stakeholders tijdens de eindejaarsbijeenkomst is tot slot een waardevolle aanvulling op de hiervoor genoemde bronnen van informatie. Er is een introductie- en inwerkprogramma voor commissarissen samengesteld. De twee nieuwe commissarissen hebben dit programma op en voor 11 december 2007 volledig doorlopen.

Daarnaast maken alle commissarissen gebruik van de aan hen geboden mogelijkheden deel te nemen aan bijeenkomsten, cursussen en seminars, niet alleen om hun kennis aan te vullen maar ook om te netwerken.

Uit het onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) naar de jaarverslaggeving door Raden van Commissarissen over het verslagjaar 2006 komt naar voren dat de gemiddelde totaalscore 40,7 bedraagt. Blijkens de score van Bergopwaarts@BOW zit de Raad van Commissarissen hierboven. De kwaliteit van de verantwoording door de Raad van Commissarissen wordt als voldoende bestempeld. Niettemin blijft de Raad van Commissarissen streven naar een verdere verbetering van de verantwoording over zijn werkzaamheden.

### 11.8 Huishoudelijke punten

In 2007 heeft de Raad van Commissarissen negen keer vergaderd, waarvan twee keer in besloten kring. De Raad van Commissarissen heeft verder vijf keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad. Het aantal commissievergaderingen bedraagt in totaal zestien (inclusief werving- en selectiecommissie)

De Raad van Commissarissen heeft in juni een werkbezoek georganiseerd, waarvoor de colleges van Deurne, Asten en Helmond werden uitgenodigd.

Verder heeft de Raad van Commissarissen, op uitnodiging van DUWO, met het bestuur deelgenomen aan een werkbezoek aan DUWO in Amsterdam, in september.

Tot slot heeft er in december een eindejaarsbijeenkomst voor alle stakeholders plaatsgevonden.

## 11.9 Beloning Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een beloning conform het door de Algemene Leden Vergadering in 2005 vastgestelde rapport van de Hay Group.

Honorering 2007	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Jaarloon (vast)	13.900	10.500	9.300
Vergoedingen/declaraties	750		

Aan de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

## 11.10 Preadvies jaarverslag en jaarrekening

Een van de taken van de Raad van Commissarissen is onderzoek doen naar het jaarverslag en de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen heeft in een gezamenlijke vergadering met de directeur-bestuurder en de externe accountant het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsrapport besproken. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het oordeel van de externe accountant. De Raad van Commissarissen heeft een belangrijke adviserende rol tegenover de Ledenraad. Conform de Statuten keurt de Ledenraad de jaarrekening goed. In zijn vergadering van 28 april 2008 heeft de Ledenraad, gehoord het advies van de Raad van Commissarissen, de jaarrekening 2007 goedgekeurd. Eveneens is door de Ledenraad decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde bestuur in het jaar 2007. Voorts is decharge verleend aan de Raad van Commissarissen voor zijn gehouden toezicht in het jaar 2007.

## 11.11 Tot slot

De Raad van Commissarissen waardeert het werk dat door directiebestuurder en medewerkers is verricht in 2007.

Er zijn daadwerkelijk eerste schoppen in de grond gegaan om (grote) nieuwe projecten te gaan realiseren. Daarnaast is men continue bezig met een verbeterproces om te komen tot efficiënter en klantgerichter werken.

De Raad van Commissarissen is benieuwd naar uw reacties op de inhoud van dit jaarverslag. Graag gaat de Raad van Commissarissen over alle onderwerpen uit dit verslag met u in gesprek. Iedereen die zich betrokken voelt bij volkshuisvesting in het algemeen en in het bijzonder de betrokkenen bij het werk van Bergopwaarts@BOW worden hier toe uitgenodigd.

Deurne, april 2008.

De Raad van Commissarissen

Was getekend

J.H. van der Steen, voorzitter

Drs. B.C.J.M. van Beurden RA, vice-voorzitter

M. Littooi

Mr. M.C.M. Dams

Drs. J. Feuerriegel

## 12. Ledenraad

### 12.1 Algemeen

De Ledenraad telt vijftien zetels en alleen leden van de vereniging kunnen hierin zitting hebben. De zittingstermijn voor een lid is vier jaar waarna zij direct herkiesbaar zijn. Tussentijdse vacatures worden in eerste instantie vervuld middels beschikbare reservekandidaten. Zodra het aantal leden daalt beneden zeven moeten tussentijdse verkiezingen plaats vinden.

### 12.2 Bevoegdheden

De bevoegdheden van de Ledenraad zijn statutair vastgelegd en kunnen aangevuld worden met eventuele reglementen. In 2007 is de "Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW te Deurne" goedgekeurd.

De Ledenraad brengt onderwerpen betreffende de vereniging onder de aandacht van het bestuur en de Raad van Commissarissen.

### 12.3 Taakopvatting en -invulling

In 2007 is een inwerk- en leertraject uitgevoerd waarbij de basisprincipes voor het functioneren van de Ledenraad en branche en organisatie specifieke onderwerpen op de agenda geplaatst zijn. Dit traject is afgerond en er is een vast jaarschema afgesproken van minimaal drie vergaderingen.

Het vergaderschema is gebaseerd op de volgend onderwerpen:

- Goedkeuren jaarrekening en verlenen decharge voor het gevoerde bestuur en gehouden toezicht;
- Mede bepalen van de volkshuisvestingsdoelen;
- Jaarevaluatie en (her)benoemen van de leden van de Raad van Commissarissen.

Voor de Ledenraad zijn in het jaar 2007 vier thema-avonden georganiseerd. Daarnaast is vijf keer vergaderd in het bijzijn van de directiebestuurder en de Raad van Commissarissen en is twee keer voorbereidend vergaderd.

### 12.4 De samenstelling van de Ledenraad

Op 31 december 2007 wordt de Ledenraad gevormd door de volgende leden:

Kieskring	Omschrijving	Aantal zetels	Leden
1.Deurne	Deurne Centrum, Heiakker en Walsberg	3	De heer J. Seijkens De heer H. van den Akker De heer M. de Vries
2.Deurne	Vlierden, St. Jozefparochie en Heilige Geest	3	Mevrouw J. v/d Wallen – v/d Burgt De heer T. Salet De heer A. van Deursen (voorzitter)
3.Deurne	Koolhof en Zeilberg	3	Mevrouw C. van Kimmenade (vicevoorzitter) De heer W. Zwitserloot De heer M. van der Waarden

4.Deurne	Liessel, Neerkant en Helenaveen	1	De heer F. Aarts
5. Asten	Centrum, Ostade en Molenwijk	1	De heer H. Franssen
6.Asten	Sterrenwijk, Bloemenwijk en Ommel	2	De heer T. Seijkens Vacature
7.Asten	Loverbosch en Heusden	1	Vacature
8.Helmond	Helmond e. a. grensgemeenten	1	Vacature

In 2007 zijn de heren T. van Bree, P. Tjadiwangsa en P.J. Meulendijks teruggetreden als lid. De zetels zijn vervolgens allen vervuld door reservekandidaten.

## 12.5 Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening en decharge verlening

Overeenkomstig de statuten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW is op 28 april 2008 een vergadering van de Ledenraad gehouden. Hierin heeft het bestuur verslag uitgebracht over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid. De Raad van Commissarissen heeft verslag uitgebracht over zijn onderzoek naar de jaarrekening en over de werkzaamheden en het gevoerde beleid.

De Ledenraad geeft zijn goedkeuring aan het jaarverslag en de jaarrekening 2007 en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde bestuur en de Raad van Commissarissen decharge voor zijn gehouden toezicht in het afgelopen jaar.

Deurne, april 2008

Namens de Ledenraad,

De heer A. van Deursen, voorzitter

## 13. Geconsolideerde jaarrekening

---

### 13.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2007

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x €1. 000)

Vaste activa	Ref.	31 december 2007		31 december 2006	
		€	€	€	€
<b>Materiële vaste activa</b>	5				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		205.901		186.104	
Onroerende zaken in VOV		6.089		0	
Onroerende zaken in ontwikkeling		26.608		13.604	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		<u>4.379</u>		<u>3.567</u>	
			242.977		203.275
<b>Financiële vaste activa</b>	6				
Te vorderen BWS subsidies		944		1.048	
Overige		<u>5.000</u>		<u>5.512</u>	
			5.944		6.560
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorraden</b>	7				
Onderhanden projecten			4.455		3.450
<b>Vorderingen</b>	8				
Huurdebiteuren		186		254	
Gemeenten		41		1.949	
Overige vorderingen		2.803		1.044	
Overlopende activa		<u>1.427</u>		<u>2.076</u>	
			4.457		5.323
<b>Liquide middelen</b>	9	<u>12.537</u>		<u>863</u>	
			12.537		863
			270.370		219.471



	Ref.	31 december 2007		31 december 2006	
		€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>					
Overige reserves	10	<u>109.183</u>		<u>77.270</u>	
			<b>109.183</b>		<b>77.270</b>
<b>Egalisatierekening</b>	11				
Egalisatierekening			<b>909</b>		<b>1.015</b>
<b>Voorzieningen</b>	12				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		37.932		47.404	
Negatieve MVA in exploitatie		<u>698</u>		<u>2.072</u>	
			<b>38.630</b>		<b>49.476</b>
<b>Langlopende schulden</b>	13				
Leningen overheid		31.918		32.649	
Leningen kredietinstellingen		69.913		47.618	
Terugkoopverplichting VOV woningen		6.089		0	
Overige schulden		<u>0</u>		<u>0</u>	
			<b>107.920</b>		<b>80.267</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	14				
Schulden aan kredietinstellingen		0		4.629	
Schulden aan gemeenten		25		38	
Schulden aan leveranciers		4.422		2.175	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		67		-10	
Overlopende passiva		<u>9.214</u>		<u>4.611</u>	
			<b>13.728</b>		<b>11.443</b>
			<b>270.370</b>		<b>219.471</b>

## 13.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007

(x €1.000)

		2007	2006
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	16	21.140	20.810
Vergoedingen	17	218	208
Overheidsbijdragen	18	172	167
Verkoop onroerende zaken	19	15.669	5.296
Overige bedrijfsopbrengsten	20	562	624
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>37.761</b>	<b>27.105</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	21	499	369
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	22	5.899	7.829
Lonen en salarissen	23	2.203	1.882
Sociale lasten	24	260	220
Pensioenlasten	25	414	325
Lasten onderhoud	26	5.948	5.791
Overige bedrijfslasten	27	5.837	5.914
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>21.060</b>	<b>22.330</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>16.701</b>	<b>4.775</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
	28		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		191	220
Opbrengst financiële vaste activa en effecten		339	446
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.523	-4.122
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen</b>		<b>12.708</b>	<b>1.319</b>
Belastingen	29	-14	0
<b>Groepsresultaat na belastingen vóór reële waarde MVA</b>		<b>12.694</b>	<b>1.319</b>
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	30	19.219	-3.043
<b>Groepsresultaat na belastingen na reële waarde MVA</b>		<b>31.913</b>	<b>-1.724</b>

### 13.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2007 (indirecte methode)

(x €1.000)

	31 december 2007		31 december 2006	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		16.701		4.775
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	499		369	
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-4.334		0	
Mutatie reële waarde	19.219		-3.043	
Vrijval/dotatie egalisatierekeningen	-106		-81	
Vrijval/dotatie voorzieningen	-10.846		34.652	
		4.432		31.897
		<u>21.133</u>		<u>36.672</u>
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Voorraden	-1.004		-3.450	
Vorderingen	865		-3.132	
Kortlopende schulden (excl. bankkrediet)	2.284		2.670	
		2.145		-3.912
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		<u>23.278</u>		<u>32.760</u>
Ontvangen/(betaalde) interest	-4.333		-3.902	
Opbrengst financiële vaste activa	339		446	
Ontvangen/(betaalde) belasting naar winst	-14		0	
		-4.008		-3.456
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>19.270</u>		<u>29.304</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	-32.821		-42.120	
Desinvesterings in materiële vaste activa	3.044		696	
Investerings in financiële vaste activa	616		1.958	
		-29.161		-39.466
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>-29.161</u>		<u>-39.466</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Ontvangsten uit langlopende schulden (klim)	6		0	
Ontvangsten uit langlopende schulden (nw leningen)	30.000		20.000	
Aflossing langlopende schulden	-8.441		-12.074	
		21.565		7.926
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>21.565</u>		<u>7.926</u>
<b>Toename geldmiddelen</b>		<b>11.674</b>		<b>-2.236</b>

## Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

### 13.4 Algemene toelichting

#### 13.4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad van Commissarissen voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad van Commissarissen voor de Jaarverslaggeving.

Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

#### 13.4.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woningbouwvereniging Bergopwaarts (hierna te noemen Bergopwaarts@BOW), Vastgoed@BOW B.V. en Beheerstichting Bergopwaarts@BOW op basis van de integrale consolidatiemethode.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep is gerealiseerd.

#### 13.4.3 Stelselwijziging

In het verslagjaar heeft Bergopwaarts@BOW verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van de vereniging te vergroten en een beter inzicht te geven in het resultaat, de vermogenspositie en de kasstromen van de groep. Voor dit doel is een aantal wijzigingen in de verslaggeving en presentatie doorgevoerd. Hiernaast is aandacht besteed aan de implementatie van nieuwe en gewijzigde richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Een en ander is hieronder toegelicht.

De complexindeling is gedurende het verslagjaar gewijzigd. De financiële complexen zijn hierbij vervangen door complexen gebaseerd op product-/marktcombinaties daarmee sluiten complexen aan op het interne beleid en bedrijfsvoering. Impairment vindt vanaf heden plaats op dit complexniveau.

Met ingang van het boekjaar 2007 wordt het bezit gewaardeerd tegen actuele waarde in plaats van tegen historische kostprijs.

Als gevolg van deze stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers 2006 in de jaarrekening van 2007 aangepast aan de nieuwe waarderingsgrondslagen. De stelselwijziging heeft effect op:

1. De waardering van de materiële vaste activa in exploitatie;
2. De waardering van de Voorziening voor onrendabele investeringen;
3. Het eigen vermogen.

Hieronder wordt eerst het effect van de stelselwijziging op de waardering van de materiële vaste activa in exploitatie weergegeven (1). Vervolgens wordt het effect van de stelselwijziging op de waardering van de voorziening voor onrendabele investeringen weergegeven (2). Tot slot wordt het effect op het vermogen uiteengezet (3).

### Effect op de Materiële vaste activa in exploitatie

(x €1.000)

Minimum waardering 31-12-2006	118.214
Mutatie stelselwijziging	65.818
Bedrijfswaarde 31-12-2006	184.032

Bij het doorvoeren van de stelselwijziging zijn ook diverse uitgangspunten in de bedrijfswaarde verijnd, waardoor de gehanteerde bedrijfswaarde per 1 januari afwijkt van de bedrijfswaarde zoals die is opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2006 (inclusief grondwaarde). Hierna is de invloed van de stelselwijziging op de bedrijfswaarde uiteengezet.

### Effect van de stelselwijziging op de bedrijfswaarde

(x €1.000)

Bedrijfswaarde, zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2006 (inclusief grondwaarde)		152.372
Aansluiting met nieuwe basisberekening bedrijfswaarde	1)	-367
Nieuwe complexindeling	2)	3.335
Wijziging disconteringsvoet van 6% naar 5,62%	3)	4.945
Opname restwaardeberekening in WALS (voorheen was de restwaarde gelijk aan de boekwaarde van de grond)	4)	24.949
Wijziging verdiscontering primo boekjaar naar medio boekjaar		3.292
Aanpassing prijs index, huur index en bouw index		-7.185
Toevoeging rentabiliteitswaardecorrectie		2.691
Bedrijfswaarde per 1 januari 2007 (na stelselwijziging)		184.032
Als volgt opgenomen in de balans (vergelijkende cijfers)		
MATERIËLE VASTE ACTIVA in exploitatie (debetzijde balans)		186.104
Voorziening voor negatieve bedrijfswaarde (creditzijde balans)		-2.072
Bedrijfswaarde 01-01-2007		184.032

- 1) Voor de bedrijfswaarde berekeningen wordt gebruik gemaakt van het programma WALS. De in 2007 uitgebrachte update rekent genuanceerder dan de voorgaande versie. Dit resulteert in een gering verschil.
- 2) Ten behoeve van de bedrijfswaarde berekening zijn complexen opnieuw gegroepeerd naar PMC's (ProduktMarktCombinaties). Een PMC is een groep woningen van hetzelfde type binnen eenzelfde bouwstroom. Deze hergroepering brengt verschuivingen met zich mee in gemiddelden die gevolgen hebben voor de bedrijfswaardeberekening.

- 3) Voorheen werd de disconteringsvoet gehanteerd die gebruikt wordt door het Centraal Fonds (6%). In de huidige berekening wordt een gewogen gemiddelde rentevoet gehanteerd van de werkelijke rente op vreemd vermogen en een gewenst rendement van 7% op het eigen vermogen.
- 4) Vanaf dit jaar wordt de restwaarde bepaald op basis van een gangbare grondprijs onder aftrek van sloop- en uithuizingskosten.

Voor een nadere uiteenzetting van de uitgangspunten, in bovenstaande berekening voor zover deze niet blijkt uit bovenstaande tabel wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva (2.2).

#### Effect op de onrendabele top nieuwbouw

Onderdeel van de stelselwijziging is dat de voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw wijzigt per 1 januari 2007. De berekeningswijze van de bedrijfswaarde ter bepaling van de onrendabele top op materiële vaste activa in ontwikkeling wordt nu tevens bepaald op basis van de uitgangspunten voor de bedrijfswaarde per 1 januari 2007. Hiermee is consistentie in de grondslagen voor waardering gewaarborgd.

Bij hantering van consistente uitgangspunten voor de bepaling van de onrendabele top, is het negatieve effect op het eigen vermogen per 1 januari 2007 aanzienlijk. De belangrijkste oorzaak voor dit verschil is de restwaardebepaling die gehanteerd werd volgens de "oude" systematiek en de restwaardebepaling volgens de "nieuwe" systematiek. In de systematiek die gehanteerd werd voor de jaarrekening van 2006 voor bepaling van de onrendabele top, werd er rekening gehouden met een restwaarde van € 50.000 per kavel. In de nieuwe systematiek is de restwaardebepaling verfijnd (€ 21.000 voor een eengezinswoning, € 13.500 voor een appartement en € 5.000 voor garages). Voor nadere details wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva (2.2).

Het effect van bovenstaande wijziging op de onrendabele top is als volgt weer te geven:

(x €1.000)

	Onrendabele investeringen	Debet op onroerende zaken in ontwikkeling	Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw
Stand 31 december 2006	21.838	12.039	9.799
Stelselwijziging	40.672	3.067	37.605
Stand 1 januari 2007	62.510	15.106	47.404

De wijziging in de restwaardebepaling en overige wijzigingen in de uitgangspunten leiden tot een toename van de voorziening onrendabel per 1 januari 2007 met € 40.672.000.

De stelselwijziging kan als volgt worden gespecificeerd:

• Wijziging parameters	€	14.564.000
• Inrekenen restwaarde	€	19.617.000
• Wijziging disconteringspercentage	€	2.075.000 -
• Verdere ontwikkeling WSZ St. Jozefparochie en Liessel	€	8.566.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>40.672.000</b>

### Effect op het eigen vermogen

Per saldo muteert het eigen vermogen door de stelselwijziging met:

(x €1.000)

1. Effect herwaardering van de materiële vaste activa in exploitatie	65.818
2. Effect berekeningswijze onrendabele top nieuwbouw	-40.672
Totaal effect op het eigen vermogen	25.146
Eigen vermogen volgens de jaarrekening 2006	52.124
Effect stelselwijziging	25.146
Eigen vermogen per 1 januari 2007	77.270

In het staatsblad nummer 494 van 13 november 2007 heeft de minister van Wonen, Wijken en Integratie het besluit aangekondigd dat artikel 390 van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek niet langer van toepassing is op woningcorporaties. Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag van de derde kalendermaand na de datum van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

Vanaf de jaarrekening 2007 worden herwaarderingen van activa (zijnde het positieve verschil tussen de boekwaarde gebaseerd op verkrijging- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde gebaseerd op actuele waarde) niet langer afzonderlijk in een herwaarderingsreserve gepresenteerd, maar maken deze herwaarderingen onderdeel uit van de overige reserves. De herwaarderingen worden in de overige reserves opgenomen.

Bovenstaande is als zodanig in de jaarrekening van 2007 verwerkt.

#### Vergelijking resultaat

Het resultaat over 2007 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt €31.913.000. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat €6.166.000 hebben bedragen.

#### 13.4.4 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting. (zie toelichting mutatie bedrijfswaarde).

#### 13.4.5 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

## 13.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 13.5.1 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de vereniging 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 vaststelling door de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

### 13.5.2 Materiële vaste activa

#### Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatiekosten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- De huur van 2007 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging van 1,6% voor 2008 en daarna 2%;
- € 953,- variabele lasten per woning in 2007 met een geraamde jaarlijkse stijging van 2% voor de volgende jaren;
- € 108,- klachtenonderhoud per woning in 2007 met een geraamde jaarlijkse stijging van 3,25 % voor de volgende jaren;
- € 106,- mutatieonderhoud per woning in 2007 met een geraamde jaarlijkse stijging van 3,25 % voor de volgende jaren;
- € 861,- planmatig onderhoud per woning met een verwachte prijsstijging van 3,25% voor de volgende jaren.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen is uitgegaan van de volgende grondslagen:

- De toekomstige ontvangsten en uitgaven (exclusief financieringslasten) zijn constant gemaakt tegen een rentepercentage van 5,62%;
- De standaard levensduur van de woningen wordt gesteld op 50 jaar met een minimum van 10 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 22 jaar;
- Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met een restwaarde van een sociale kavel verminderd met sloop en uitplaatsingskosten;
- Bij de berekeningen wordt geen rekening gehouden met toekomstige huurverhogingen door verbeteringen. Ook in de onderhoudskosten zijn geen verbeteringen opgenomen.



<u>Grondgebonden woning</u>			
	Grondkosten	Kavel 150m <sup>2</sup> à € 250	€ 37.500
Af:	Sloopkosten	Normbedrag	€ 10.000-
	Uitplaatsingskosten	Beleid Bergopwaarts@BOW	€ 6.500-
			€ 21.000
<u>Appartementen</u>			
	Grondkosten	Grondquote 20% van VON € 180.000	€ 30.000
Af:	Sloopkosten	Normbedrag	€ 10.000-
	Uitplaatsingskosten	Beleid BOW	€ 6.500-
			€ 13.500
<u>Garages</u>			
	Grondkosten	Kavel 25m <sup>2</sup> à € 250	€ 6.250
Af:	Sloopkosten	Normbedrag	€ 1.250-
	Uitplaatsingskosten	Beleid Bergopwaarts@BOW	€ -
			€ 5.000

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zonodig taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

Ter bepaling van de historische kostprijs gelden de navolgende grondslagen van waardering.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen), die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

De lasten van onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

#### **Verkoop onder voorwaarden**

Onroerende zaken die in het kader van de regeling Verkoop onder voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Bergopwaarts@BOW een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde tot het moment van overdracht. Na overdracht vindt waardering tegen de terugkoopverplichting plaats totdat de woning weer wordt teruggekocht. Na terugkoop volgt de waardering van de nieuwe bestemming.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

#### **Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling**

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire/annuïtaire afschrijvingen.

### **13.5.3 Financiële vaste activa**

#### **Te vorderen BWS-subsidies**

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

#### **Overige financiële vaste activa**

De overige financiële vaste activa is gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **13.5.4 Onderhanden projecten**

Het onderhanden werk uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingprijs, zijnde directe materiaal- en arbeidskosten, direct toerekenbaar uitbesteed werk en overige externe kosten inclusief een opslag voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken worden rentekosten opgenomen in de vervaardigingprijs.

Voor de projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van de kostprijs van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstname geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopcontracten. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. In

geval van meerjarige complexe projecten wordt niet eerder winst verantwoord dan nadat een projectvoortgang is bereikt waarbij een verantwoorde inschatting van de projectwinst kan worden gemaakt.

Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevendende projecten, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Verder zijn op de post onderhanden projecten de gedeclareerde termijnen en vooruitontvangen betalingen in mindering gebracht. Gedeclareerde termijnen die de waardering van een individueel project overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden opgenomen.

#### **13.5.5 Vorderingen**

##### **Huurdebiteuren**

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een dynamische benadering.

#### **13.5.6 Liquide middelen**

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 kortlopende schulden.

#### **13.5.7 Egalisatierekening**

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgecalculerde tekorten van de betreffende exploitaties.

#### **13.5.8 Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

##### **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw**

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 minus aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

##### **Negatieve materiële vaste activa in exploitatie**

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatiekosten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Indien deze negatief zijn worden ze hier gepresenteerd.

#### **13.5.9 Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt tezamen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

Leningen die zijn aangetrokken binnen het Dynamische Kostprijshuursysteem (klimleningen) worden niet afgelost zolang de bijbehorende exploitaties van de activa voorgerecalculeerde exploitatieverliezen opleveren. Gedurende deze periode worden de leningen jaarlijks met een vooraf bepaald bedrag verhoogd.

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

In het kader van de verkoop van woningen volgens de VOV-regeling heeft de vereniging een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **13.5.10 Overige activa en passiva**

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

## **13.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **13.6.1 Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- materiële vaste activa in exploitatie

### **13.6.2 Opbrengstverantwoording**

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelfvervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- b. De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat de corporatie feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;
- c. Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- d. Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de corporatie zullen toevloeien;
- e. De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a. Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- b. Het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de corporatie zullen toevloeien;
- c. De mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
- d. De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

Opbrengsten met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit de contractueel overeengekomen tegenprestaties, meer- en minderwerk en claims en vergoedingen voor zover het waarschijnlijk is dat die opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

### 13.6.3 **Bedrijfsopbrengsten**

#### **Huren**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2007 bedroeg dit maximumpercentage 1,1%.

#### **Overheidsbijdragen**

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

#### **Verkoop onroerende zaken**

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder de Verkoop onder Voorwaardenregeling (VOV) worden verantwoord als verkoopopbrengst. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting van woningen verkocht onder VOV worden jaarlijks met in acht name van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

### 13.6.4 **Bedrijfslasten**

#### **Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa**

De afschrijvingen op materiële vaste activa en goodwill worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode danwel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

#### **Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa**

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.

### **Periodiek betaalbare beloningen**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### **Pensioenen**

De groep heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt de groep op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De groep heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

### **Lasten onderhoud**

Onder deze post 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

### **Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## **13.6.5 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.

Het Belastingplan 2006 is sinds 1 januari 2006 van kracht. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun commerciële activiteiten vennootschapsbelasting (VPB) te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2006 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

Bergopwaarts@BOW heeft de VSO ondertekend en kiest daarbij voor de optie van subjectieve vrijstelling (model I). Dit impliceert dat alle in de VSO benoemde commerciële activiteiten die niet binnen de gestelde buffers vallen zullen worden ondergebracht in afzonderlijke rechtspersonen. Over de verslagjaren 2006 en 2007 zal er geen fiscale last zijn.

## **13.6.6 Rentebaten en rentelasten**

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

## 13.7 Financiële instrumenten

Het beleid van Bergopwaarts@BOW is er op gericht een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de beschikbaarheid over voldoende financiële middelen zeker te stellen. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door blijvend te voldoen aan de door geldgevers en sectorinstituten (WSW en CFV) gestelde eisen. Binnen Bergopwaarts@BOW wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

De primaire taak van de treasury is het beheren en beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de normale bedrijfsvoering, en wel op een zodanige wijze dat

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/bepert;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

### 13.7.1 *Marktrisico*

#### **Valutarisico**

De groep is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### 13.7.2 *Renterisico*

De groep loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de groep risico's over de marktwaarde.

Er worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

### 13.7.3 *Kredietrisico*

De groep heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

## 13.8 Toelichting op de geconsolideerde balans (x €1. 000)

### 13.8.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende zaken VOV	Totaal
<b>31 december 2006</b>					
Boekwaarde per 31 december 2006	118.214	16.671	3.567	0	138.452
Effecten stelselwijziging	67.890	-3.067			64.823
Bedrijfswaarde per 1 januari 2007	<b>186.104</b>	<b>13.604</b>	<b>3.567</b>	<b>0</b>	<b>203.275</b>
<b>Mutaties 2007</b>					
Investerings	3.805	28.007	1.009	6.089	38.910
Desinvesterings	-3.044				-3.044
Herwaarderings	17.844				17.844
Afschrijvingen			-499		-499
Waardeverminderingen		-13.509			-13.509
Overboekings	1.192	-1.494	302		0
Totaal mutaties	<b>19.797</b>	<b>13.004</b>	<b>812</b>	<b>6.089</b>	<b>39.702</b>
<b>31 december 2007</b>					
Bedrijfswaarde	<b>205.901</b>	<b>26.608</b>	<b>4.379</b>	<b>6.089</b>	<b>242.977</b>
Rentabiliteitswaarde					
Bedrijfswaarde per 31 december 2007	<b>205.901</b>	<b>26.608</b>	<b>4.379</b>	<b>6.089</b>	<b>242.977</b>

Ter bepaling van de historische kostprijs ten behoeve van de vaststelling van de herwaarderingsreserve gelden de volgende afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek:

- Grond                    geen afschrijvingen
- Bouw                    annuïtair                50 jaar
- Cv-installaties       annuïtair                25 jaar
- Verbeteringen       annuïtair                20 jaar
- Garages                annuïtair                50 jaar
- Inventaris            lineair                    5 jaar
- Vervoermiddelen    lineair                    5 jaar
- Automatisering      lineair                    3 jaar

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten exclusief grond. 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: € 344 miljoen.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.



### 13.8.2 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Te vorderen BWS subsidies	Overig	Totaal
<b>1 januari 2007</b>			
Boekwaarde	1.048	5.512	6.560
<b>Mutaties 2007</b>			
Investeringen			0
Desinvesteringen			0
Afschrijving/aflossing	-104	-512	-616
Waardeverminderingen			0
Terugneming van waarde verminderingen			0
Resultaat deelnemingen			0
terugneming van waarde verminderingen			0
Dividend deelnemingen			0
Totaal mutaties	-104	-512	-616
<b>31 december 2007</b>			
Boekwaarde	944	5.000	5.944

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen wordt jaarlijks verminderd met de door de SRE beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Bergopwaarts@BOW neemt deel aan het Woon Investeringsfonds. Doel van dit fonds is het verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van herstructurering en huisvesting van bijzondere doelgroepen van minder draagkrachtige corporaties. Het betreft een deelname van tien certificaten à € 500.000 met een rente van 4,5% met valutatatum 1 december.

### 13.8.3 Voorraden

Onderstaand de stand van de onderhanden projecten en de gedeclareerde termijnen:

	projecten min gedeclareerde termijnen > 0	€
Vervaardigingsprijs inclusief winstopslag		9.821
Af: gedeclareerde termijnen		- 5.366
<b>Totaal</b>		<b>4.455</b>

De onderhanden projecten hebben opbrengsten gegenereerd in het boekjaar. Voor de tussentijdse winstneming is de methode *percentage of completion* gebruikt.

### 13.8.4 Vorderingen

#### Huurdebiteuren

	31-12-2007	31-12-2006
Huurdebiteuren	486	404
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-300	-150
<b>Totaal huur debiteuren</b>	<b>186</b>	<b>254</b>

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,5 (2006: 1,0).

De donatie in de voorziening dubieuze debiteuren is gebaseerd op het totaal van zittende huurders (10%), vertrokken huurders (75%) en huurders in de schuldsanering (100%).

#### Gemeenten

	31-12-2007	31-12-2006
Bijdrage ineens woningaanpassingen	40	27
Rente en aflossing geldleningen	0	1.921
Afrekening woningen in beheer	1	1
<b>Totaal gemeenten</b>	<b>41</b>	<b>1.949</b>

#### Overige vorderingen

	31-12-2007	31-12-2006
Debiteuren	2.787	972
Overige	16	72
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>2.803</b>	<b>1.044</b>

Onder overige vorderingen zijn geen posten opgenomen welke een looptijd langer dan één jaar hebben.

#### Overlopende activa

	31-12-2007	31-12-2006
Vooruitbetaalde kosten	143	124
Nog te ontvangen posten	256	276
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	381	979
Afrekening Duwo	642	686
Overige	5	11
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.427</b>	<b>2.076</b>

Onder overlopende activa zijn geen posten opgenomen welke een looptijd langer dan één jaar hebben.

**13.8.5 Liquide middelen**

	31-12-2007	31-12-2006
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	12.537	861
Overige		2
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>12.537</b>	<b>863</b>

De liquide middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking van de vereniging.

**13.8.6 Groepsvermogen**

**Overige reserves**

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2007	31-12-2006
Stand per 1 januari	77.270	53.848
Gevolgen stelselwijziging		25.146
Bij uit de winstverdeling over het boekjaar	31.913	-1.724
<b>Stand 31 december</b>	<b>109.183</b>	<b>77.270</b>

De overige reserves wordt in de toelichting op de enkelvoudige balans nader toegelicht.

**13.8.7 Egalisatierekening**

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31-12-2007	31-12-2006
Stand per 1 januari	1.015	1.096
Toekenningen	0	13
Toevoeging rente	54	66
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-160	-160
<b>Stand 31 december</b>	<b>909</b>	<b>1.015</b>

In de egalisatierekening zijn opgenomen de totale BWS bijdragen, zoals deze zijn toegekend. Jaarlijks valt een gedeelte vrij wat samen met de rente ten gunste van de exploitatie wordt gebracht.

### 13.8.8 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onrendabele investerings nieuwbouw	Negatieve materiële vaste activa in exploitatie	Totaal
<b>1 januari 2007</b>			
Boekwaarde	47.404	2.072	49.476
<b>Mutaties 2007</b>			
Toevoeging rente			0
Overige toevoegingen	4.037		4.037
Onttrekkingen	-13.509	-1.374	-14.883
Overige mutaties			0
Totaal mutaties	-9.472	-1.374	-10.846
<b>31 december 2007</b>			
Boekwaarde	37.932	698	38.630

#### Onrendabele investeringen nieuwbouw

Indien een project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd moeten voorziene onrendabele investeringen (ofwel onrendabele toppen (ORT)) ten laste van de exploitatie worden gebracht en als voorziening worden opgenomen. De mutatie heeft betrekking op de ORT's van nieuwe of gewijzigde nieuwbouwprojecten welke in 2007 aan deze voorwaarde voldeden.

De voorziening wordt verminderd met gedane investeringen van deze projecten. Pas als de voorziening (per project) volledig is afgebouwd mogen de investeringen worden verantwoord onder activa in ontwikkeling, zodat resteert een waardering tegen actuele waarde.

#### Negatieve materiële vaste activa in exploitatie

In deze voorziening zijn opgenomen de complexen waarvan de actuele waarde negatief is. Dit betreffen voornamelijk de garages.

### 13.8.9 Langlopende schulden

	2007				2006	
	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	Totaal	Rente- Voet
Leningen overheid	109	31.809	31.918	4,77%	32.650	4,77%
Leningen kredietinstellingen	14.990	54.923	69.913	4,58%	47.617	4,73%
Terugkoopverplichting VOV	0	6.089	6.089			
<b>Totaal</b>	<b>15.099</b>	<b>92.821</b>	<b>107.920</b>	<b>4,64%</b>	<b>80.267</b>	<b>4,75%</b>

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2008 bedraagt € 7.744.000.

Uit hoofde van klimleningen is gedurende het boekjaar een bedrag ad € 6.440 bijgeschreven.

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 10.888.000 (2006 € 5.053.000). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

#### Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2007 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2007	32.649	47.618	80.267
Bij: nieuwe leningen		30.000	30.000
Af: aflossingen	-731	-7.711	-8.442
Bij: klim		6	6
<b>Stand per 31 december 2007</b>	<b>31.918</b>	<b>69.913</b>	<b>101.831</b>

#### Garantie

Alle leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door de gemeente Deurne.

#### Terugkoopverplichting VOV woningen

	2007	2006
<b>1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderen/vermeerderingen		
	0	0
<b>Mutaties</b>		
Verminderen/vermeerderingen	6.089	
Opwaarderingen		
Afwaarderingen		
	6.089	0
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderen/vermeerderingen	6.089	
	6.089	0

#### 13.8.10 Kortlopende schulden

	2007	2006
Schulden aan kredietinstellingen	0	4.629
Schulden aan gemeenten	25	38
Schulden aan leveranciers	4.422	2.175
Belastingen en premies sociale verzekeringen	67	-10
Overlopende passiva	9.214	4.611
<b>Totaal</b>	<b>13.728</b>	<b>11.443</b>

Onder de overlopende passiva zijn onder andere de volgende posten opgenomen:

- De aflossing van geldleningen heeft betrekking op de aflossing welke het komende jaar contractueel verschuldigd is;
- Niet vervallen rente van geldleningen betrekking hebbend op de periode tot 31 december, is als te betalen in de balans opgenomen.

### 13.8.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

#### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De gemeenten Asten, Delft en Helmond hebben de borgstelling van de leningen geheel overgedragen aan het WSW en de gemeente Deurne deels.

Bergopwaarts@BOW heeft zich verplicht aan het WSW een obligo aan te houden 3,85% van het schuldrestant van de geborgde leningen. Deze obligo is een latente verplichting welke eerst verschuldigd is nadat het vermogen van het WSW daalt beneden een percentage van 0,25% van het gegarandeerde volume.

Per 31 december 2007 wordt door het WSW een bedrag van € 87.557.000 gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2007 € 3.371.000. Conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

#### Fondsrisico

Bergopwaarts@BOW biedt haar huurders de mogelijkheid aan een glas- en rioolontstoppingsfonds deel te nemen. Dit betekent dat de deelnemers hun schade bij Bergopwaarts@BOW kunnen verhalen en Bergopwaarts@BOW verplicht is de schade te herstellen.

#### Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts@BOW voor een totaal bedrag van € 14.159.000 verplichtingen aangegaan.

#### Kredietfaciliteit

Door de Rabobank is een kredietfaciliteit van € 10 miljoen verstrekt in rekening-courant. De vrije borgingsruimte dient tenminste € 7,5 miljoen te bedragen.

#### Bankgarantie

Voor de overname van de ontwikkeling van Brandevoort is aan Bouwfonds een bankgarantie afgegeven ten bedrage van € 320.000. De bankgarantie loopt contractueel tot uiterlijk 1 januari 2009.

#### Leningen opgenomen geld

Voor 2008, 2009 en 2010 zijn afspraken gemaakt met kredietverstrekkers voor de opname van zes leningen van elk € 10 miljoen.

#### Fiscale eenheid omzetbelasting

Bergopwaarts@BOW vormt met Vastgoed@BOW B.V., Ontwikkeling@BOW B.V., Markt@BOW B.V. en Sint Jozef@BOW B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de vereniging en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

#### Huurverplichting kantoor Helmond

Het kantoor in Helmond wordt gehuurd voor een bedrag van ca € 204.000 per jaar. De huurovereenkomst eindigt op 31 december 2012.

### Automatisering

Bergopwaarts@BOW heeft een overeenkomst met Centric gesloten (onderhoudscontract). De looptijd van deze overeenkomst is minimaal tot 2010. De jaarlijkse last is € 105.000.

### Leaseverplichting

Op facilitair gebied zijn kleine verplichtingen aangegaan met Veenman B.V. met betrekking tot kantoorapparatuur.

## 13.9 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening (x €1.000)

### 13.9.1 Huren

	2007	2006
Woningen en woongebouwen	21.249	21.140
Onroerende zaken niet zijnde woningen	134	23
	<hr/>	<hr/>
	21.383	21.163
Af: huurderiving wegens leegstand	-240	-203
huurderiving wegens oninbaarheid	-3	-150
	<hr/>	<hr/>
	-243	-353
Stand 31 december	<hr/>	<hr/>
	21.140	20.810

De "te ontvangen netto huur" is gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging;
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen
- Overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

### 13.9.2 Vergoedingen

	2007	2006
Overige goederen, leveringen en diensten	220	209
Af: huurderiving wegens leegstand	-2	-1
Stand 31 december	<hr/>	<hr/>
	218	208

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de vergoedingen tot een bedrag van € 10.000;
- Het percentage is 1,12% (2006: 0,95%).

### 13.9.3 Overheidsbijdragen

	2007	2006
Vrijval egalisatierekening BWS subsidie	160	160
Overige rijksbijdragen	12	7
Totaal overheidsbijdragen	<hr/>	<hr/>
	172	167

De jaarlijkse bijdragen BWS hebben betrekking op de subsidieregeling BWS waaronder een zevental complexen zijn gebouwd. Naar verwachting wordt de laatste bijdrage in 2015 ontvangen.

#### 13.9.4 Verkoop onroerende goederen

	2007	2006
Opbrengst verkopen bestaand bezit	15.954	6.076
Af: direct toerekenbare kosten	-410	-790
Verkoopresultaat bestaand bezit	15.544	5.286
Opbrengst verkopen nieuwbouw	125	10
<b>Totaal verkopen onroerend goed</b>	<b>15.669</b>	<b>5.296</b>

#### 13.9.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-2007	31-12-2006
Doorberekende kosten afdelingen	517	620
Overige	45	4
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>562</b>	<b>624</b>

Onder deze post zijn voornamelijk verantwoord de doorberekeningen van de uren van diverse medewerkers aan de nieuwbouwprojecten.

#### 13.9.6 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	31-12-2007	31-12-2006
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	499	369

Conform de methodiek van annuïteiten stijgt de post ten opzichte van het voorgaande jaar met de rekenrente (6,5%). Als gevolg van nieuwe investeringen en einde afschrijving stijgt c.q. daalt de post afschrijvingen ten opzichte van vorig boekjaar.

#### 13.9.7 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	31-12-2007	31-12-2006
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	5.897	6.135
Waardeveranderingen vaste activa in exploitatie		1.631
Niet te activeren projectkosten	2	63
<b>Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa</b>	<b>5.899</b>	<b>7.829</b>

De dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten zijn de toevoegingen of wijzigingen in het onrendabele deel van het project. Deze waardeverandering wordt toegevoegd aan de Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw.



**13.9.8 Lonen en salarissen**

	31-12-2007	31-12-2006
Brutosalaris	1.980	1.690
Vakantiegeld	173	146
Overig	50	46
<b>Totaal waardeveranderingen (in)materiële vaste activa</b>	<b>2.203</b>	<b>1.882</b>

De toename van de salariskosten ten opzichte van de jaarrekening 2006 is te verklaren door een groter aantal FTE (2007: 48,2 ten opzichte van 2006: 44,4).

**13.9.9 Sociale lasten**

	31-12-2007	31-12-2006
Sociale lasten	260	220

De sociale lasten zijn afhankelijk van de salarissen. Afwijkingen ontstaan door aanpassing van de premie percentages.

**13.9.10 Pensioenpremie**

	31-12-2007	31-12-2006
Pensioenpremie	414	325

De pensioenpremies zijn afhankelijk van de salarissen. Afwijkingen ontstaan door aanpassing van de premie percentages.

**13.9.11 Lasten onderhoud**

	31-12-2007	31-12-2006
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	2.300	1.736
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	3.648	4.055
<b>Totaal</b>	<b>5.948</b>	<b>5.791</b>

**De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:**

	31-12-2007	31-12-2006
Planmatig onderhoud	3.576	4.013
Mutatieonderhoud	454	689
Serviceonderhoud	324	395
Maatschappelijk onderhoud	1.522	652
DUWO	72	42
<b>Totaal</b>	<b>5.948</b>	<b>5.791</b>

De totale post serviceonderhoud is inclusief vandalisme. Door invoering van de Woning Periodieke Keuring worden gebreken eerder gesignaleerd waarop in planmatige vorm actie wordt ondernomen. Door deze planmatige aanpak zijn kosten lager en worden klachten voorkomen. Daarnaast is sprake van verdere kostenbeheersing door afspraken met aannemers en efficiëntie in werken.

Het mutatieonderhoud is inclusief het dynamische mutatieonderhoud (voorgetrokken of uitgesteld planmatig onderhoud bij mutatie). Bij mutatie worden op basis van het van toepassing zijnde onderhoudsplan de geplande binnenwerkzaamheden uitgevoerd die binnen een tijdsbestek van drie jaar uitgevoerd zouden worden.

Maatschappelijk onderhoud bestaat uit een politiekeurmerk en voorzieningen in het kader van de opplusregeling.

### 13.9.12 Overige bedrijfslasten

	31-12-2007	31-12-2006
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	983	1.449
Huisvestingskosten	542	580
Bestuurskosten	218	103
Algemene kosten	2.029	2.276
Subtotaal bedrijfskosten	<b>3.772</b>	<b>4.408</b>
<i>Heffingen</i>		
Contributie landelijke federatie	41	39
Belastingen	1.099	977
Verzekeringen	81	90
Subtotaal heffingen	<b>1.221</b>	<b>1.106</b>
<i>Woningexploitatie</i>		
Servicekosten	196	187
Kosten servicefonds	52	48
Overige	596	165
Subtotaal kosten woningexploitatie	<b>844</b>	<b>400</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>5.837</b>	<b>5.914</b>

Doordat het voormalige kantoor aan de Sint Jozefstraat 30 in Deurne in november 2007 is overgenomen van Beheerstichting Bergopwaarts@BOW en is ingebracht in het project WSZ St. Jozefparochie, zijn de huisvestingskosten gedaald ten opzichte van vorig jaar.

De stijging van de bestuurskosten is het gevolg van werving- en selectiekosten voor twee nieuwe leden, alsmede een overschrijding op de post Ledenraad.

Onder algemene kosten worden kosten verantwoord van communicatie, drukwerk, vervoer, et cetera.

De kosten exploitatiewoningen betreffen jaarlijkse kosten voor de woningen. Deze kosten zijn inflatievolgend en muteren met het aantal verhuureenheden.

**13.9.13 Rentelasten en rentebaten**

	31-12-2007	31-12-2006
<b>Rentelasten</b>		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-54	-66
<i>Toegevoegde rentevoorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-1.578	-1.709
Leningen kredietinstellingen	-2.859	-2.170
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-32	-177
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>-4.523</b>	<b>-4.122</b>
<b>Rentebaten</b>		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	56	68
Overige financiële vaste activa	283	378
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	191	220
<b>Totaal rente baten</b>	<b>530</b>	<b>666</b>
<b>Aan de exploitatie toe te rekenen vermogenskosten</b>	<b>10.069</b>	<b>9.878</b>
<b>Renteresultaat</b>	<b>6.076</b>	<b>6.422</b>

**13.9.13 Belastingen**

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Acute belastingen	14	
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

**13.9.14 Mutatie reële waarde materiële vaste activa**

Onroerende en roerende zaken in exploitatie per 31-12-2006		186.104.000	
Negatieve MVA in exploitatie		2.072.000-	
Bedrijfswaarde per 31-12-2006		<u>184.032.000</u>	
Onroerende en roerende zaken in exploitatie per 31-12-2007		205.902.000	
Negatieve MVA in exploitatie		698.000-	
Bedrijfswaarde per 31-12-2007		<u>205.204.000</u>	
De reële waarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 21.172.000 ten opzichte van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De mutatie in de reële waarde laat zich als volgt te verklaren:			
<u>Autonome ontwikkeling</u>			
Vrijval kasstromen en effect één jaar opschuiven	-		1.848.000
<u>Voorraadmutaties</u>			
Verbeteringen	-	2.461.000	
Verkopen		2.992.000-	
Sloop		52.000-	
Nieuwbouw		1.192.000	
Aankoop		1.344.000	
Subtotaal voorraadmutaties		<u>1.953.000</u>	
<u>Parameterwijzigingen</u>			
Wijziging verkoopopbrengst	-	-	
Levensduur complexen	1)	5.045.000	
Huurstijging		-	
Onderhoudskostenstijging		-	
Inflatie/lastenstijging (Btw-verhoging)		500.000-	
Disconteringspercentage		-	
Subtotaal parameterwijzigingen		<u>4.545.000</u>	

<u>Niveauijzigingen</u>		
Huren (in samenhang te bezien met "verkoop")	-	22.322.000-
Onderhoudsuitgaven		1.423.000-
Overige exploitatie-uitgaven (lonen)		6.934.000-
Overige exploitatie-uitgaven (variabele lasten)		5.457.000-
Overige exploitatie-uitgaven (overige lasten)		7.265.000-
Overige baten	2)	20.208.000
Verkopen	3)	36.632.000
Sloop		1.511.000-
Subtotaal niveauijzigingen		<u>11.928.000</u>
Rentabiliteitswaardecorrectie		<u>898.000</u>
<b>Totaal specificatie verloop bedrijfswaarde</b>		<b>21.172.000</b>
<u>Controle</u>		
Verantwoord in de winst- en verliesrekening	-	19.219.000
Overige mutaties in verloopoverzicht onroerende en roerende zaken in exploitatie		<u>1.953.000</u>
		<b>21.172.000</b>

1. **Levensduur complexen:** Tot op heden werd uitgegaan van een levensduur van woningen van 50 jaar. Met de invoering van waarden op bedrijfswaarde wordt uitgegaan van een reële restant levensduur. Jaarlijks zal sprake zijn van herijking en kunnen er mutaties uit voortvloeien.
2. **Overige baten:** hieronder worden de doorberekende bedrijfskosten aan projecten en derden verstaan. De verwachting is dat het aantal nieuwbouwprojecten na verloop van tijd zal stabiliseren op een vast niveau. De huidige interne organisatie is hierop afgestemd en de doorberekening van de daaraan gerelateerde kosten zijn daarmee representatief voor de lange termijn.
3. **Verkopen:** de contante waarde van de ingerekende woningverkopen voor de komende vijf jaar.

### 13.9.15 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2007 had de corporatie gemiddeld 55 werknemers in dienst, zijnde 48,2 FTE (2006: 44,4 FTE).

### 13.9.16 Bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de bestuurder in 2007 is in onderstaande tabel weergegeven.

	Directeurbestuurder
Jaarloon (vast)	92.500
Pensioenlasten	20.000
Vergoedingen en werkgeverslasten	14.400

Aan de directeurbestuurder zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een beloning conform het door de Algemene Leden Vergadering in 2005 vastgestelde rapport van de Hay Group.

## Jaarverslag 2007 Bergopwaarts@BOW

Honorering	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Jaarloon (vast)	13.900	10.500	9.300
Vergoedingen en declaraties	750		

Aan de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

## 14 Enkelvoudige jaarrekening

---

**14.1 Balans per 31 december 2007**

(na resultaatbestemming x €1.000)

Vaste activa	Ref.	31 december 2007		31 december 2006	
		€	€	€	€
<b>Materiële vaste activa</b>	33				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		205.901		186.104	
Onroerende zaken in VOV		6.089		0	
Onroerende zaken in ontwikkeling		26.608		13.604	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		<u>4.379</u>		<u>2.050</u>	
			242.977		201.758
<b>Financiële vaste activa</b>	34				
Te vorderen BWS subsidies		944		1.048	
Deelnemingen		25		42	
Overige		<u>5.000</u>		<u>7.028</u>	
			5.969		8.118
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Voorraden</b>	35				
Onderhanden projecten			942		13
<b>Vorderingen</b>	36				
Huurdebiteuren		186		63	
Gemeenten		41		1.949	
Groepsmaatschappijen		3.578		3.406	
Overige vorderingen		3.227		1.288	
Overlopende activa		<u>1.294</u>		<u>1.991</u>	
			8.326		8.697
<b>Liquide middelen</b>	37	<u>12.401</u>		<u>863</u>	
			12.401		863
			<u>270.615</u>		<u>219.449</u>



	Ref.	31 december 2007		31 december 2006	
		€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>					
Overige reserves	38	<u>109.183</u>	<u>77.270</u>		
			109.183		77.270
<b>Egalisatierekening</b>					
Egalisatierekening			909		1.015
<b>Vorzieningen</b>					
Deelnemingen	39	328	77		
Onrendabele investeringen nieuwbouw		37.932	47.404		
Negatieve MVA in exploitatie		<u>698</u>	<u>2.072</u>		
			38.958		49.553
<b>Langlopende schulden</b>					
Leningen overheid		31.918	32.649		
Leningen kredietinstellingen		69.913	47.618		
Terugkoopverplichting VOV woningen		<u>6.089</u>	<u>0</u>		
			107.920		80.267
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan kredietinstellingen	40	0	4.739		
Schulden aan gemeenten		25	38		
Schulden aan leveranciers		4.357	2.005		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		173	-5		
Overlopende passiva		<u>9.090</u>	<u>4.567</u>		
			13.645		11.344
			<u>270.615</u>		<u>219.449</u>

## 14.2 Winst- en verliesrekening over 2007

(x €1.000)

	2007	2006
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren	21.140	20.960
Vergoedingen	218	208
Overheidsbijdragen	172	167
Verkoop onroerende zaken	41 15.545	5.286
Overige bedrijfsopbrengsten	42 664	624
Som der bedrijfsopbrengsten	37.739	27.245
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	43 471	330
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	5.899	7.829
Lonen en salarissen	2.203	1.882
Sociale lasten	260	220
Pensioenlasten	414	325
Lasten onderhoud	5.948	5.791
Overige bedrijfslasten	44 5.757	6.507
Som der bedrijfslasten	20.952	22.884
<b>Bedrijfsresultaat</b>	16.787	4.361
<b>Financiële baten en lasten</b>	45	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	326	220
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	402	446
Rentelasten ge soortgelijke kosten	-4.523	-4.016
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen</b>	12.992	1.011
Resultaat deelnemingen	-285	-53
<b>Groepsresultaat na belastingen vóór reële waarde MVA</b>	12.707	958
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	19.206	-3.043
<b>Groepsresultaat na belastingen na reële waarde MVA</b>	31.913	-2.085

**Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening**

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1 tot en met 4 in de geconsolideerde jaarrekening.

**14.3 Toelichting op de enkelvoudige balans (x €1.000)**

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5 en verder van de geconsolideerde jaarrekening.

**14.3.1 Materiële vaste activa**

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende zaken VOV	Totaal
<b>31 december 2006</b>					
Boekwaarde per 31 december 2006	118.214	16.671	2.050	0	136.935
Effecten stelselwijziging	67.890	-3.067			64.823
Bedrijfswaarde per 1 januari 2007	186.104	13.604	2.050	0	201.758
<b>Mutaties 2007</b>					
Investerings	3.805	28.007	2.526	6.089	40.427
Desinvesteringen	-3.044				-3.044
Herwaarderingen	17.844				17.844
Afschrijvingen			-499		-499
Waardeverminderingen		-13.509			-13.509
Overboekingen	1.192	-1.494	302		0
Totaal mutaties	19.797	13.004	2.329	6.089	41.219
<b>31 december 2007</b>					
Bedrijfswaarde	205.901	26.608	4.379	6.089	242.977
Rentabiliteitswaarde					
Bedrijfswaarde per 31 december 2007	205.901	26.608	4.379	6.089	242.977

### 14.3.2 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Te vorderen BWS subsidies	Deelnemingen	Overig	Totaal
<b>1 januari 2007</b>				
Boekwaarde	1.048	42	7.028	8.118
<b>Mutaties 2007</b>				
Investeringen				0
Desinvesteringen				0
Afschrijving / aflossing	-104		-2.028	-2.132
Waardeverminderingen				0
Terugneming van waarde verminderingen				0
Resultaat deelnemingen		-17		-17
terugneming van waarde verminderingen				0
Dividend deelnemingen				0
Totaal mutaties	-104	-17	-2.028	-2.149
<b>31 december 2007</b>				
Boekwaarde	944	25	5.000	5.969

#### Deelnemingen

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Wbv Bergopwaarts@BOW	Beheerstichting Bergopwaarts@BOW	Deurne	100%
Wbv Bergopwaarts@BOW	Vastgoed@BOW BV	Deurne	100%
Vastgoed@BOW BV	Ontwikkeling@BOW BV	Deurne	100%
Vastgoed@BOW BV	Markt@BOW BV	Deurne	100%
Vastgoed@BOW BV	St. Jozef@BOW BV	Deurne	100%

### 14.3.3 Voorraden

#### Onderhanden werk in opdracht van derden

De onderhanden projecten hebben nog geen opbrengsten gegenereerd in het boekjaar. Onderstaand de stand van de onderhanden projecten en de gedeclareerde termijnen:

	projecten min gedeclareerde termijnen > 0	projecten min gedeclareer- de termijnen < 0	Totaal
	€	€	€
Vervaardigingsprijs inclusief winstopslag	942	942	
Af: gedeclareerde termijnen			-
Totaal	942	-	942

De onderhanden projecten hebben opbrengsten gegenereerd in het boekjaar. Voor de tussentijdse winstneming is de methode *percentage of completion* gebruikt.

#### 14.3.4 Vorderingen

##### Groepsmaatschappijen

	31-12-2007	31-12-2006
Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.	3.578	3.406

##### Overige vorderingen

	31-12-2007	31-12-2006
Debiteuren	3.211	1.079
Overige	16	209
Totaal overige vorderingen	3.227	1.288

Onder overige vorderingen zijn geen posten opgenomen welke een looptijd langer dan één jaar hebben.

##### Overlopende activa

	31-12-2007	31-12-2006
Niet vervallen exploitatiebijdragen	0	0
Vooruitbetaalde kosten	143	124
Nog te ontvangen posten	124	191
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	381	979
Afrekening Duwo	642	686
Overige	4	11
Totaal overlopende activa	1.294	1.991

Onder overlopende activa zijn geen posten opgenomen welke een looptijd langer dan één jaar hebben.

#### 14.3.5 Liquide middelen

	31-12-2007	31-12-2006
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	12.401	861
Overige		2
Totaal liquide middelen	12.401	863

### 14.3.6 Groepsvermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2007	31-12-2006
Stand per 1 januari	77.270	53.848
Gevolgen stelselwijziging	0	25.146
Bij uit de winstverdeling over het boekjaar	31.913	-1.724
Stand 31 december	109.183	77.270

### 14.3.7 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Deelnemingen	Onrendabele investeringen nieuwbouw	Negatieve materiële vaste activa in exploitatie	Totaal
<b>1 januari 2007</b>				
Boekwaarde	77	47.404	2.072	49.553
<b>Mutaties 2007</b>				
Toevoeging rente				0
Overige toevoegingen		4.037		4.037
Onttrekkingen		-13.509	-1.374	-14.883
Overige mutaties	251			251
Totaal mutaties	251	-9.472	-1.374	-10.595
<b>31 december 2007</b>				
Boekwaarde	328	37.932	698	38.958

#### Deelnemingen

De voorziening voor deelnemingen heeft betrekking op het aandeel van Bergopwaarts@BOW in de negatieve netto vermogenswaarde van de deelnemingen.

#### Onrendabele investeringen nieuwbouw

Indien een project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd moeten voorziene onrendabele investeringen (ofwel onrendabele toppen (ORT)) ten laste van de exploitatie worden gebracht en als voorziening worden opgenomen. De mutatie heeft betrekking op de ORT's van nieuwe of gewijzigde nieuwbouwprojecten welke in 2007 aan deze voorwaarde voldeden.

De voorziening wordt verminderd met gedane investeringen van deze projecten. Pas als de voorziening (per project) volledig is afgebouwd mogen de investeringen worden verantwoord onder activa in ontwikkeling, zodat resteert een waardering tegen actuele waarde.

#### Negatieve materiële vaste activa in exploitatie

In deze voorziening zijn opgenomen de complexen waarvan de actuele waarde negatief is. Dit betreffen voornamelijk de garages.

**14.3.8 Kortlopende schulden**

	2007	2006
Schulden aan kredietinstellingen	0	4.739
Schulden aan gemeenten	25	38
Schulden aan leveranciers	4.357	2.005
Belastingen en premies sociale verzekeringen	173	-5
Overlopende passiva	9.090	4.567
Totaal	13.645	11.344

Onder de overlopende passiva zijn onder andere de volgende posten opgenomen:

- De aflossing van geldleningen heeft betrekking op de aflossing welke het komende jaar contractueel verschuldigd is;
- Niet vervallen rente van geldleningen betrekking hebbend op de periode tot 31 december, is als te betalen in de balans opgenomen.

## 14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

### 14.4.1 Verkoop onroerende goederen

(x €1.000)

	2007	2006
Opbrengst verkopen bestaand bezit	16.319	6.076
Af: direct toerekenbare kosten	-774	-790
Verkoopresultaat bestaand bezit	15.545	5.286
Opbrengst verkopen nieuwbouw	0	0
Totaal verkopen onroerend goed	15.545	5.286

### 14.4.2 Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-2007	31-12-2006
Doorberekende kosten afdelingen	517	620
Overige	147	4
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	664	624

Onder deze post zijn voornamelijk de doorberekeningen van de uren van diverse medewerkers aan de nieuwbouwprojecten verantwoord.

### 14.4.3 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	31-12-2007	31-12-2006
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	471	330

Conform de methodiek van annuïteiten stijgt de post ten opzichte van het voorgaande jaar met de rekenrente (6,5%). Als gevolg van nieuwe investeringen en einde afschrijvingen stijgt de post afschrijvingen ten opzichte van vorig boekjaar.



14.4.4 Overige bedrijfslasten

	31-12-2007	31-12-2006
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	983	1.449
Huisvestingskosten	618	664
Bestuurskosten	218	103
Algemene kosten	2.029	2.276
Subtotaal beheerskosten	3.848	4.492
<i>Heffingen</i>		
Contributie landelijke federatie	41	39
Belastingen	1.099	977
Verzekeringen	81	90
Subtotaal heffingen	1.221	1.106
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Servicekosten	196	187
Kosten servicefonds	52	48
Overige	523	674
Subtotaal overige bedrijfslasten	771	909
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>5.840</b>	<b>6.507</b>

Onder algemene kosten worden kosten verantwoord van communicatie, drukwerk, vervoer, et cetera.

14.4.5 *Rentelasten en rentebaten*

	31-12-2007	31-12-2006
<b>Rentelasten</b>		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-54	-66
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-1.577	-1.709
Leningen kredietinstellingen	-2.860	-2.170
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-32	-71
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>-4.523</b>	<b>-4.016</b>
<b>Rentebaten</b>		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	56	68
Overige financiële vaste activa	402	378
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	270	220
<b>Totaal rente baten</b>	<b>728</b>	<b>666</b>
<b>Aan de exploitatie toe te rekenen vermogenskosten</b>	<b>10.069</b>	<b>9.878</b>
<b>Renteresultaat</b>	<b>6.274</b>	<b>6.528</b>

## 15 Overige gegevens

---

### **Voorstel resultaatbestemming**

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

## 16 Accountantsverklaring

---

Aan het bestuur en de Raad van Commissarissen van  
Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne

PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Flight Forum 840  
5657 DV Eindhoven  
Postbus 6365  
5600 HJ Eindhoven  
Telefoon (040) 224 40 00  
Fax (040) 224 46 05  
[www.pwc.com/nl](http://www.pwc.com/nl)

## Accountantsverklaring

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 71 tot en met 114 opgenomen jaarrekening 2007 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2007 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

#### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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


*Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

**Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties**

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens.

Eindhoven, 23 mei 2008  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.



drs. J.C. Maan RA