



Jaarverslag 2014

Woningbouwvereniging
Bergopwaarts

www.bergopwaarts.nl

Bergopwaarts
@boW

Woningbouwvereniging

Bergopwaarts

Jaarverslag 2014

Postbus 301
5750 AH Deurne
Dunantweg 10
5751 CB Deurne
T 0493 32 73 00

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
1. Volkshuisvestelijke Prestaties	3
1.1 Tevreden klanten	3
1.1.1 <i>Huren</i>	3
1.1.2 <i>Leefbaarheid</i>	4
1.1.3 <i>Dienstverlening</i>	6
1.2 Passend bezit.....	6
1.2.1 <i>Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille</i>	6
1.2.2 <i>Kwaliteit van de portefeuille</i>	7
1.2.3 <i>Grondposities</i>	8
1.3 Gezond Bedrijf.....	9
1.3.1 <i>Financiële continuïteit</i>	9
1.3.2 <i>Onze mensen zijn ons krachtigste instrument</i>	11
1.3.3 <i>Financiële prognose</i>	11
1.4 Samenwerking.....	12
1.4.1 <i>Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak</i>	12
1.4.2 <i>Partner van gemeenten</i>	12
1.4.3 <i>Zorg en welzijn</i>	12
1.4.4 <i>Overige partners</i>	12
1.5 Verantwoording	14
1.5.1 <i>Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts</i>	14
1.5.2 <i>Verbindingen</i>	14
1.6 Verslag van de Ledenraad	16
1.7 Verslag Raad van Commissarissen	18
1.8 Verslag Directeur-bestuurder	26
2. Geconsolideerde jaarrekening	30
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014	30
2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	32
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014 (directe methode)	33
2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.....	34
2.4.1 <i>Algemene toelichting</i>	34
2.4.2 <i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</i>	36
2.4.3 <i>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</i>	48
2.4.4 <i>Financiële instrumenten en risicobeheersing</i>	51
2.4.5 <i>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</i>	53
2.4.6 <i>Kasstroomoverzicht</i>	54
2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)	55
2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening (x € 1.000)	66
3. Enkelvoudige jaarrekening	75
3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2014	76
3.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014.....	78
3.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000).....	79
3.3.1 <i>Algemene toelichting</i>	79
3.3.2 <i>Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat</i>	79
3.4 Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)	80
3.5 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening (x € 1.000)	86
4. Ondertekening van de jaarstukken	89
5. Overige gegevens	90
5.1 <i>Voorstel resultaatbestemming</i>	90
5.2 <i>Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)</i>	90
6. Bijlage kerncijfers	93
7. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	95

Voorwoord

Samen ondernemen voor sociaal wonen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is zich bewust van haar maatschappelijke taak en de verwachtingen die de markt, de samenleving, de politiek en de klant van haar heeft. Dat laten we ook nadrukkelijk zien. We spelen een actieve rol op het vlak van wonen, wijkbeheer en bij de ontwikkeling van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. Wij zijn een woningcorporatie die in Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert, Someren en Delft ruim 5.000 woningen beheert. 2014 was geen gemakkelijk jaar; in dit jaarverslag maken we de balans op.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk

De nieuwe Woningwet heeft een enorme invloed op de woningmarkt en de corporatiesector in het bijzonder. Woningcorporaties gaan terug naar hun kerntaak en kunnen zich minder inspannen in wijken en buurten. De eerder ingevoerde verhuurdersheffing heeft tot gevolg dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid onder enorme druk is komen te staan. De betaalbaarheid omdat - naast de effecten van de crisis - corporaties niet anders kunnen dan de huren extra verhogen. De beschikbaarheid omdat het betalen van deze heffing ertoe leidt dat corporaties minder kunnen investeren en door het stagneren van de doorstroming aan de onderkant van de markt zit de woningmarkt op slot.

Onze koers blijft overeind

Een toets van ons ondernemingsplan leert dat de missie van Bergopwaarts, 'Samen ondernemen voor sociaal wonen', onverkort van toepassing is en blijft. Het is een bevestiging van de juiste strategie en koers. Wij blijven ons samen met onze partners inzetten voor diegenen die zelf moeilijk in huisvesting kunnen voorzien. Wij hebben bewezen een betrouwbare maatschappelijk ondernemer te zijn. Onze strategie en doelen dragen bij aan de effecten: Gezond bedrijf, Tevreden klant, Passend bezit en Duurzaam samenwerken.

Een beeld vormen over onze koers

In het ondernemingsplan heeft Bergopwaarts betaalbaarheid en beschikbaarheid samengebracht onder de noemer 'Passend bezit'. Vergrijzing en ontgroening zien we in onze regio toenemen. Door effectiever gebruik te maken van de bestaande woningen wil Bergopwaarts aantrekkelijke kwaliteitswoningen blijven verhuren voor een scherpe prijs. Ondersteund door onze Ledenraad en samen met de huurdersorganisatie, HBO De Peel, hebben we aandacht voor de woonlasten van onze huurders. We betrekken ze bij onze plannen en geven hun graag de regie over hun leven en wonen. Betaalbaarheid vraagt een kritische houding ten aanzien van de uitgaven die gedaan worden in het beheer van de woningen. Door slimmer te werken en mogelijk ook dingen niet meer te doen, wil Bergopwaarts de onderhouds- en bedrijfslasten verder terugbrengen.

Bouwproductie

Ondanks de crisis hebben we in 2014 de bouwproductie enigszins op gang weten te houden en hebben we in diverse samenwerkingsprojecten 22 nieuwe, vooral sociale huur, woningen gebouwd. Dat al deze woningen direct verhuurd zijn is een teken dat de klant onze projecten waardeert. We hebben diverse projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd.

Huur en verkoop

We hebben ruim 97% van de vrijkomende woningen verhuurd aan mensen met een laag inkomen.

Nieuwbouwwoningen en de woningen uit de transformatie zijn allemaal direct verhuurd.

Woningverhuur in het duurdere segment verloopt erg moeizaam.

Uit onze bestaande voorraad hebben we 55 woningen en 6 garages verkocht, waardoor een grote groep huurders ook de kans kreeg huisbezitter te worden. Van de 55 verkochte woningen zijn er 5 met koopgarant verkocht. Van de 14 koopgarantwoningen die zijn teruggekocht zijn 3 woningen in verhuur genomen. De verkoop van nieuwbouwwoningen is teleurstellend verlopen; een aantal nieuwbouw koopwoningen hebben we voorlopig verhuurd.

De klant heeft de regie

Vanuit het Strategisch Voorraad Beleid hebben we een eerste aanzet gegeven tot transformatie van ons bezit. Door onderhoud aan ons bezit slim te organiseren, houden we onze woningen tegen betaalbare kosten op peil. We geven de klant steeds meer de regie. Zo hebben we het klantgericht binnenonderhoud ingevoerd, waarbij de klant zelf bepaalt wat voor onderhoud op welk moment wordt uitgevoerd.

Klantcontact

Goed, helder en vriendelijk klantcontact is voor Bergopwaarts belangrijk. Met de lancering van de nieuwe website met een modern klantportaal hebben we daarvoor veel meer mogelijkheden. Hiermee is een grote stap gezet in het verbeteren van onze digitale dienstverlening.

De koffiegesprekken die we al verschillende jaren voeren en het huiskamergesprek worden positief gewaardeerd en leveren ons veel informatie op over de beleving van onze klant. Bij ons telt de mening van onze klant echt.

Leefbaarheid

Dat wij met wonen niet alleen het huis en de stenen bedoelen, blijkt uit onze investeringen ter verbetering van de leefbaarheid. Zo hebben we bijgedragen aan een wijkondersteuningspunt in Asten en ondersteunen wij burger- en/of verenigingsinitiatieven, die bijdragen aan een betere leefomgeving van onze klant of aan de hele gemeenschap. Veel aandacht besteden we aan het beperken van overlast die sommige bewoners ervaren van anderen. Ondanks de problemen, die steeds meer huurders van de crisis ondervinden, hebben we de huurachterstanden binnen acceptabele grenzen weten te houden door vroegtijdig te anticiperen en in gesprek te gaan met onze klanten.

Tenslotte

In dit jaarverslag leest u wat Bergopwaarts in 2014 gedaan heeft op het gebied van huurverhoging, bedrijfslastenverlaging, transformatie van bestaande woningen en nieuwbouw. Zo kunt u zich een beeld vormen over de koers die Bergopwaarts vaart.

Wij wensen u veel leesplezier!

Chris Theuws
Directeur-bestuurder

1. Volkshuisvestelijke Prestaties

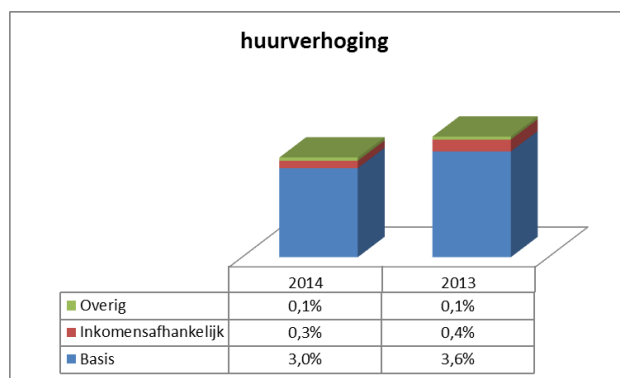
1.1 Tevreden klanten

Bergopwaarts levert goede woningen tegen een betaalbare prijs. Daarnaast maken we onze dienstverlening ook zoveel mogelijk digitaal beschikbaar. Voor ons betekent regiecorporatie dat de regie zoveel mogelijk bij onze klant komt te liggen. Dit kunnen we steeds beter realiseren door digitale mogelijkheden toe te passen.

1.1.1 Huren

Betalbare woningen

Bergopwaarts ziet af van het vragen van de maximale huur. Zo dragen we bij aan de betaalbaarheid van de woningen van onze huurders. Eind 2014 vroegen we gemiddeld 62,3% van de huur (exclusief schaarstepunten), die maximaal gevraagd mag worden op basis van de kwaliteit van de woning. Dit wil Bergopwaarts blijvend kunnen doen. Daarom zijn voor bestaande bouw onze streefhuren 75% van maximaal redelijk voor kleine grondgebonden woningen en appartementen en 70% voor grote grondgebonden woningen en appartementen. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2014 hebben de huurders die tot onze primaire en secundaire doelgroep behoren en bovendien reeds de voor hun woning vastgestelde streefhuur betalen, alleen een inflatievolgende huurprijsverhoging gekregen.



In 2014 hebben 76 huurders bezwaar gemaakt tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging. Voor 69 huurders is het inkomensafhankelijke deel teruggedraaid.

Er is 1 bezwaar gemeld bij de huurcommissie, de huurder is niet in het gelijk gesteld.

Met een aantal van 1.135 actief woningzoekenden (2013: 1.220) behalen we een mutatiegraad van 8% (2013: 7,7%). Actief woningzoekenden zijn mensen die een woning zoeken en binnen een jaar ook minimaal een keer gereageerd hebben. De mutatiegraad is al jarenlang stabiel. Daarnaast zijn 16 woningen (2013: 17) toegewezen aan huishoudens die binnen de kaders van ons urgentiebeleid vielen. Naast urgenties wijzen wij ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld statushouders. Dat zijn er in 2014 dertig geweest.

Waar we bijzonder trots op zijn is de oplevering van twee bijzondere projecten. Eén voor mensen met het syndroom van Down (Deurne) en één voor mensen met autisme (Asten).

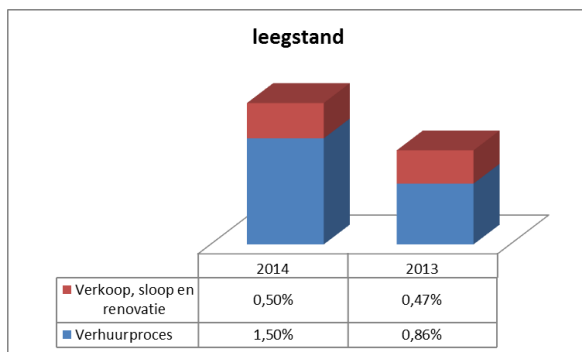
Huurtoeslag

Bergopwaarts streeft er naar om mensen passend te huisvesten, waardoor de aanspraak op huurtoeslag beperkt is. Dit komt tot uiting in bijvoorbeeld het toewijzen van grote woningen aan gezinnen. Zelfs bij onze streefhuur van 70% van maximaal redelijk kan het voorkomen dat de streefhuur van een woning boven de huurtoeslaggrens uitkomt. Waar nodig wordt dan de huurprijs afgetoet op de huurtoeslaggrens om huurtoeslag voor deze woningen mogelijk te houden. Speciaal voor jongeren onder de 23 jaar hebben enkele woningen een leeftijdsafhankelijke huurprijs om ook voor hen betaalbaar wonen mogelijk te maken.

Leegstand zoveel mogelijk voorkomen

Als een woning vrijkomt willen we die het liefst direct verhuren aan nieuwe bewoners. Het voorkomen van leegstand is een belangrijke doelstelling en daarom hebben we ook in 2014 enkele maatregelen genomen. Het verkorten van de opzegprocedure door deze digitaal aan te bieden is hier een voorbeeld van. Leegstand

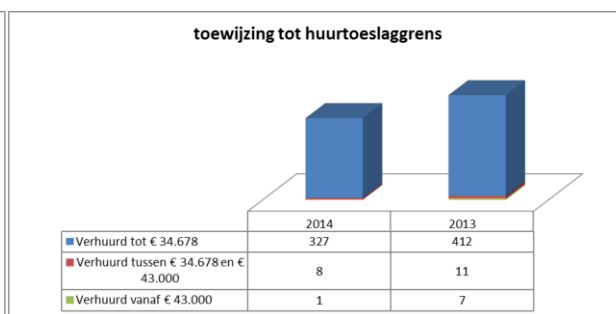
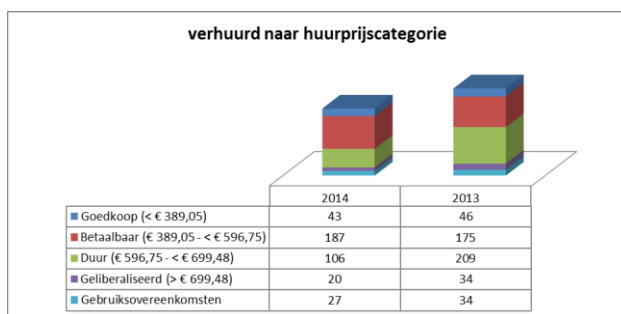
ontstaat niet alleen na het vertrek van huurders, maar ook bij de verkoop van een woning, het opleveren van nieuwbouw en bij sloop- en renovatieprojecten.



De gespannen markt voor commercieel vastgoed en markthuur woningen zorgt voor de nodige leegstand.

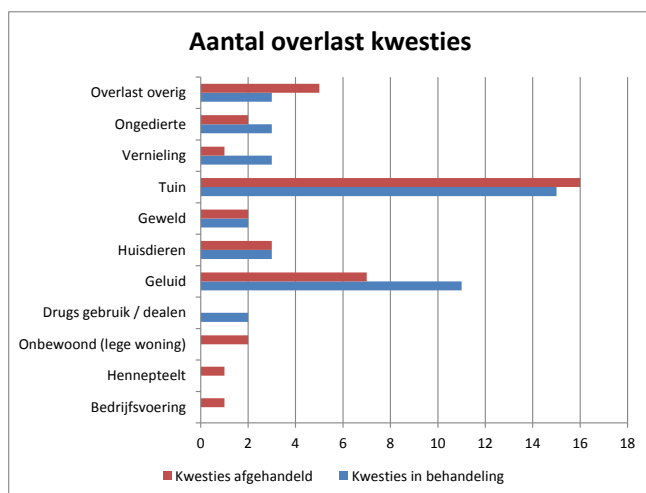
Met een toewijzing van 97,3% voldoet Bergopwaarts ruim aan de wettelijke eis

In 2014 zijn 383 woningen verhuurd. Van deze woningen zijn er 27 verhuurd in het kader van tijdelijke verhuur en hebben 20 woningen een huurprijs van meer dan € 699,48. Van de 336 verhuringen tot een huurprijs van € 699,48 zijn er 327 verhuurd aan mensen met een inkomen onder de € 34.678. Met een toewijzingspercentage van 97,3% voldoen wij ruimschoots aan de eis van 90%.



1.1.2 Leefbaarheid

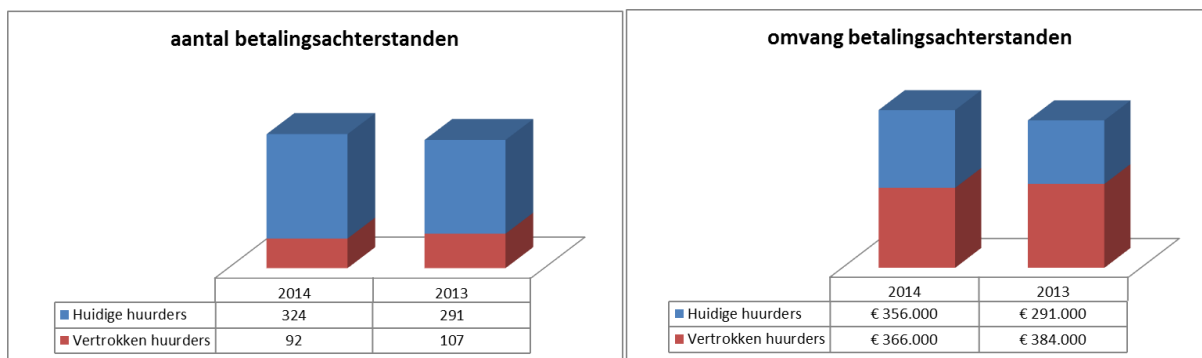
Overlast en ontruiming



Elk jaar zien we weer overlast meldingen verschijnen. Deze bevinden zich vooral op het gebied van geluidsoverlast en het (gebrek) aan onderhoud bij de tuinen. Vooral bij deze kwesties wordt intensief samengewerkt met de wijkbeheerders, die elke dag in de wijken actief zijn.

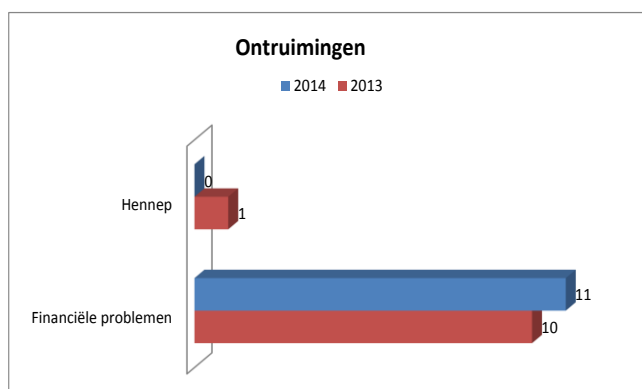
Betalingsachterstanden

Door een actieve benadering wil Bergopwaarts in samenwerking met diverse netwerkpartners achterstanden bij mensen die betalingsproblemen hebben zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt snel ingegrepen als een achterstand ontstaat en er wordt streng gelet op gemaakte betalingsafspraken. Het aantal achterstanden en de bedragen, verdeeld naar huidige en vertrokken huurders is weergegeven in onderstaande grafiek.



Als definitief oninbaar heeft Bergopwaarts afgelopen jaar € 72.600 afgeschreven. Dit is 0,24% van de jaarhuur. In 2014 zijn 11 woningen ontruimd vanwege een huurachterstand.

De betalingsachterstand is toegenomen van 0,82% naar 1,04%. De gevolgen van de economische situatie treft ook onze huurders. Daarnaast beginnen veel van onze nieuwe huurders met een achterstand, omdat ze pas na huisvesting de huurtoeslag en eventueel een uitkering aan kunnen gaan vragen. We merken dat deze trajecten zijn aangescherpt, waardoor een aanvraag langer duurt en vaker wordt afgewezen. Hierdoor starten de nieuwe huurders vaker met een hoge achterstand.



Ondanks de toegenomen achterstand is dankzij directe aanpak het aantal ontruiming gelijk gebleven.

Leefbaarheidsmaatregelen

Bergopwaarts heeft in 2014 € 319.700 uitgegeven aan leefbaarheidsmaatregelen. Dit bedrag is besteed aan sociale en fysieke maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren volgens onderstaande specificatie. In samenwerking met de gemeente Asten en Deurne zetten we in op aanwezigheid in de wijken door wijkbeheerders en buurt(sport)coaches. Zij vangen de eerste hulpvragen op en hebben een signalerende functie. Mocht overlast tussen de burens hoog oplopen dan kunnen wij interveniëren met behulp van buurtbemiddeling.

Sociaal	Bedrag
Wijkbeheerders	60.000
Buurtbemiddeling	19.600
Woonbegeleiding	71.900
Beheer bijzondere complexen	152.500
Algemeen beheer	5.100
Totaal	309.100

Fysiek	Bedrag
Stoffering panden	4.000
Belettering panden	3.600
Uitgaven voor overlast en beheer	3.000
Totaal	10.600

1.1.3 Dienstverlening

Onze dienstverlening is op een aantal punten verbeterd. Zo kunnen klanten zelf bepalen wanneer hun keuken of sanitair wordt vervangen en zijn er nog meer klantprocessen digitaal vormgegeven.

De bereikbaarheid hebben onze huurders als aandachtspunt meegegeven. Dit jaar zijn we voor het eerst 's middags alleen geopend voor mensen met een afspraak.

Klanttevredenheid

In het afgelopen jaar hebben we weer een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. Dit jaar is dat voor het eerst volledig gedigitaliseerd. De respons is met 14% tegenvallend te noemen. In hoofdlijnen liggen de waarderingen in het verlengde van de eerdere onderzoeken uit 2008 en 2011. De gegevens worden gebruikt om de dienstverlening te verbeteren en zijn input voor het strategisch voorraadbeleid.

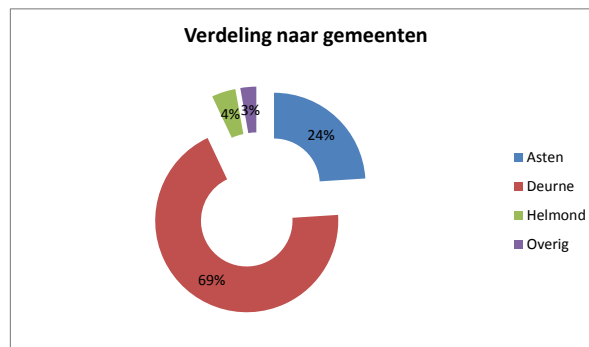
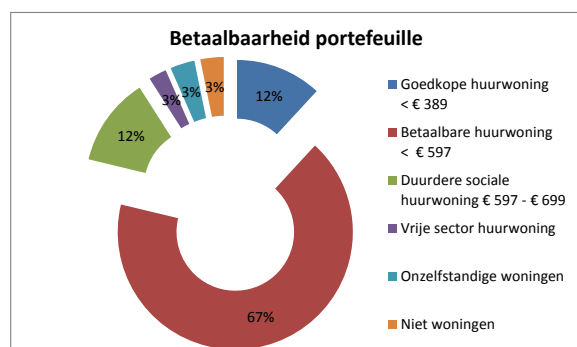
Onderdeel	Cijfer 2014	Cijfer 2011
Woning	7,3	7,2
Woonomgeving	7,2	7,3
Dienstverlening	7,2	7,3

1.2 Passend bezit

1.2.1 Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille

Ten opzichte van vorig verslagjaar is de portefeuille van Bergopwaarts met 19 verhuureenheden afgenomen. Naast woningen zijn bijvoorbeeld ook de bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in aantal afgenomen.

Er zijn 22 nieuwe huurwoningen opgeleverd, 55 huurwoningen verkocht en 14 woningen teruggekocht. Eind 2014 heeft Bergopwaarts 5.078 eenheden in portefeuille die als volgt zijn samengesteld:



Opleveringen en ontwikkelportefeuille

De nieuwbouwprojecten aan de Zandbosweg in Deurne en aan de Dorpsstraat in Neerkant zijn binnen de vooraf vastgestelde budgetten uitgevoerd. Deze appartementen zijn geschikt voor alle doelgroepen maar met voorrang toegewezen aan senioren uit ons bezit die een woning vrijmaken. Op deze wijze hebben we de doorstroming bevorderd. Alle appartementen zijn direct na oplevering verhuurd.

De transformatie van 3 grote eengezinswoningen naar 6 kleinere woningen aan de Europastraat is succesvol verlopen. Ook deze woningen zijn direct na oplevering verhuurd.

Aan het Crobachplantsoen zijn in 2014 woningen geschikt gemaakt voor mensen met een beperking. In goede samenwerking met het oudereninitiatief "De Droom" huisvesten we nu 10 jongeren met het syndroom van Down. De jongeren hebben een eigen woonruimte, gemeenschappelijke ruimten zoals keukens en ontmoetingsruimte worden gedeeld.

In de Bloemenwijk in Asten huisvesten wij op een soortgelijke wijze jongeren met autisme in een bestaand complex. Hier hebben we een samenwerking met het Regionaal autisme centrum.

In 2014 heeft Bergopwaarts 22 huurwoningen opgeleverd. Bij het project Europastraat zijn een drietal grondgebonden woningen getransformeerd naar 6 niet-grondgebonden woningen 108 huurwoningen en 17 koopwoningen zijn in voorbereiding. In onderstaande tabel staat de verdeling over de projecten.

Projectnaam	Gemeente	Plaats	Huur			Koop		
			A	B	C	A	B	C
Zandbosweg	Deurne	Deurne	8					
Dorpsstraat	Deurne	Neerkant	11					
Europastraat (Transform.)	Deurne	Deurne	6					
De Droom (Transform.)	Deurne	Deurne	10					
Rozenstraat (Transform.)	Asten	Asten	10					
Europastraat	Deurne	Deurne			95			
Helenaveen 3 zorggesch.	Deurne	Helenaveen			3			
Merensteinplein	Laarbeek	Beek en Donk			10			
Klavier (VOF met Adriaans)	Laarbeek	Aarle Rixtel						17

A = opgeleverd, B= in uitvoering, C= in voorbereiding voor uitvoering in 2015.

Van de koopwoningen die opgeleverd zijn, zijn er 2 nog niet verkocht. (Klavier Aarle-Rixtel)

Verkopen

In het verslagjaar zijn 55 huurwoningen verkocht, 50 woningen zijn in de vrije verkoop verkocht en 5 woningen met het product Koopgarant. De verkopen hebben voor € 8,9 miljoen bijgedragen in de financiering van de nieuwbouw.

Van de 55 woningen die verkocht zijn, zijn er 13 verkocht aan zittende huurders.

Er zijn 14 Koopgarantwoningen teruggekocht. De totale koopgarantportefeuille bestaat eind 2014 uit 452 woningen. Een afname van 11 ten opzichte van 2013.

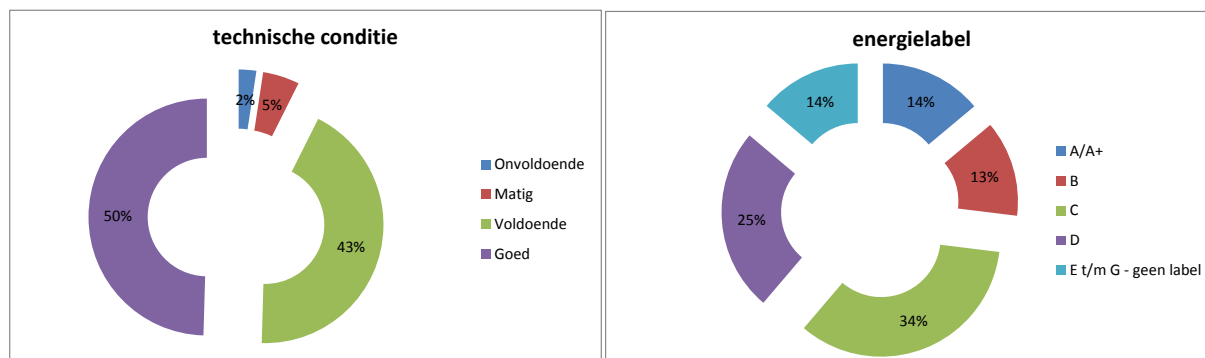
Sloop

Bergopwaarts heeft in 2014 geen woningen gesloopt. Ook hebben we op dit moment geen woningen in bezit met de bestemming sloop.

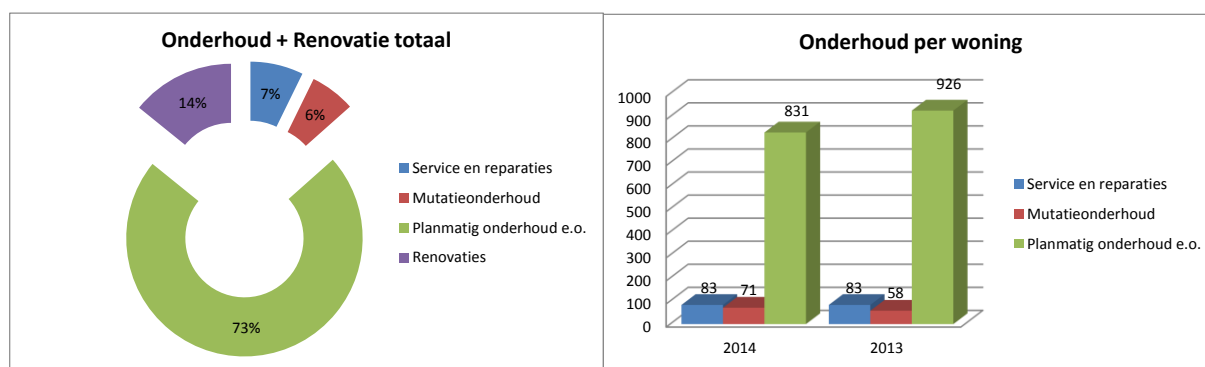
1.2.2 Kwaliteit van de portefeuille

Bergopwaarts heeft van oudsher veel grote eengezinswoningen. 77% van onze woningen heeft meer dan 139 punten in het systeem om woningen te waarderen (exclusief schaarstepunten). Op basis van het woningwaarderingssysteem (exclusief schaarstepunten) zouden deze woningen geliberaliseerd (> € 699,48) verhuurd mogen worden. Wanneer de schaarstepunten meegeteld worden zou zelfs circa 90% van onze woningen tot het geliberaliseerde segment kunnen behoren. Op basis van het aantal punten in het woningwaarderingssysteem is de kwaliteit van onze sociale voorraad zeer hoog, vooral qua grootte van de tuinen en het aantal vierkante meter woonoppervlak. Ook energetisch scoort Bergopwaarts goed. Onze woningen hebben gemiddeld een groen energielabel ("C"). Met een speciaal spouwmuurisolatie project worden in drie jaar tijd alle woningen met label D en E voorzien van spouwmuurisolatie. In 2014 is het eerste deel hiervan afgerond. Voor onze onderhoudsplanung zijn conditiemetingen uitgevoerd op onze woningen. Maar een indicatie voor de kwaliteit van de woningen vormen ook de energielabels die zij hebben.

Onze woningen scoren op de technische conditie en energetische kwaliteit als volgt:



Om het kwaliteitsniveau van de woningen op peil te houden heeft Bergopwaarts € 5.646.000 uitgegeven aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. Daarnaast is € 43.000 besteed aan het isoleren van woningen.



1.2.3 Grondposities

Locatie	Plaats	Huidige bestemming	Doel	M ²	Jaar aankoop	Waardering (x € 1000)
Europastraat	Deurne	Wonen	Ontwikkelen	8.638	2008-2010	2.094
Kruisstraat	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen	11.293	2004	117
Haspelweg	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen	19.254	2004	324
Zandbosweg	Deurne	Wonen	Ontwikkelen	2.825	2007	1.041
Lungendonk	Someren	Agrarisch	-	48.190	2008	445
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	-	39.023	2008	394
Hoofdstraat 93-95	Liessel	Bedrijven	Verkopen	2.650	2002	132
Hemelrijkseweg	Deurne	Agrarisch	Verkopen	9.365	2002	94
Stiphout Zuid	Stiphout	Agrarisch	Ontwikkelen	9.877	2008	445
Deltaweg	Helmond	Meervoudig	Verkopen	6.020	2004	1.572
Ceresstraat 2	Asten	Maatschappelijk	Ontwikkelen	2.120	2008	965
Eeuwsels	Helmond	Wonen	Ontwikkelen	10.079	2010	2.835
Klavier	Aarle-Rixtel	Wonen	Ontwikkelen	928	2012	432
Totaal				179.090		€ 10.890

De ontwikkellocaties en de verkoop van de Deltaweg zijn meegenomen in de begroting 2015-2019. De laatste taxatie is intern uitgevoerd per 31 december 2014, met behulp van intern en extern referentiemateriaal. Voor de Europastraat, Kruisstraat, Haspelweg en Europastraat heeft dit geleid tot afwaarderingen. In 2014 is een integrale overeenkomst bereikt met de Gemeente Deurne, waarbij afspraken zijn gemaakt over de afwikkeling van wederzijdse aanspraken uit het verleden. De daaruit voortvloeiende grondaankopen zijn verwerkt als niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Bergopwaarts heeft een tweetal grondposities langer dan tien jaren in bezit waar (nog) geen woonbestemming op rust. Beide locaties worden actief verkocht. Hier zijn het afgelopen jaar de volgende acties op ondernomen:

Hoofdstraat 93-95 te Liessel

In de Vaststellingsovereenkomst met de gemeente Deurne over diverse locaties is vastgelegd dat de gemeente Deurne de bestemmingswijziging in “Wonen” in procedure zal brengen. Hierdoor wordt de realisatie van maximaal 10 woningen mogelijk.

Vanuit het Strategisch Voorraad Beleid wordt echter niet gestreefd naar verdere uitbreiding van ons bezit in Liessel. De grond wordt dan ook met de toezegging tot woonbestemming aangeboden aan marktpartijen.

Hemelrijkseweg te Deurne

De gemeente Deurne heeft aangegeven ook in de komende 10 jaren geen medewerking te zullen verlenen aan een wijziging van de bestemming van deze locatie in “Wonen”.

De bestemming blijft derhalve “Agrarisch”, hetgeen inhoudt dat Bergopwaarts afscheid gaat nemen van deze locatie. Voor de verkoop is opdracht verstrekt aan een makelaar.

1.3 Gezond Bedrijf

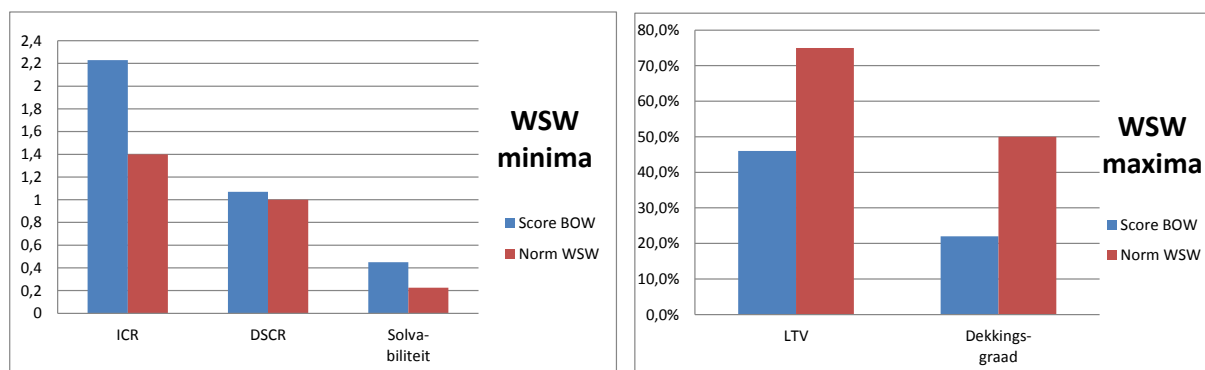
Goed wonen tegen een aantrekkelijke prijs, dat is Bergopwaarts!

1.3.1 Financiële continuïteit

Mensen tegen een betaalbare huurprijs in een kwalitatief goede woning laten leven. Dat willen we onze primaire doelgroepen bieden, nu, en ook in de toekomst. Rand voorwaardelijk hiervoor is het beschikbaar zijn van voldoende financiële middelen. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende vragen en kengetallen:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Kunnen we altijd onze rente betalen? | (ICR $\geq 1,4$) |
| 2. Zijn we in staat om rente én aflossingen te betalen? | (DSCR ≥ 1) |
| 3. Hebben we niet teveel geleend? | (LTV $\leq 75\%$) |
| 4. Hebben we genoeg eigen geld? | (Solvabiliteit $\geq 22,5\%$) |
| 5. Is de waarde van het onderpand voldoende? | (Dekkingsgraad $\leq 50\%$) |

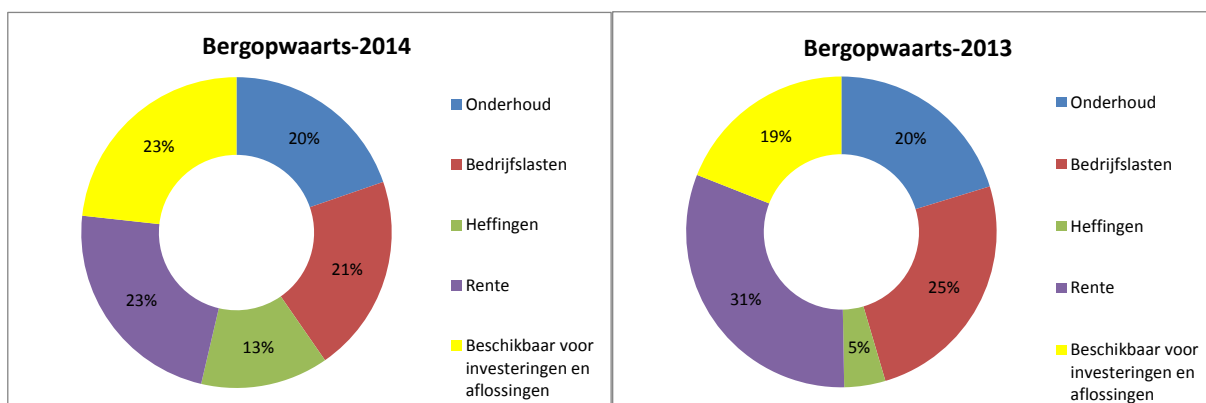
Bergopwaarts scoort goed op deze kengetallen zoals blijkt uit de volgende grafieken. In de eerste grafiek dienen de scores boven de norm te liggen. In de tweede grafiek dienen de resultaten onder de norm te blijven. Op basis van deze financiële kengetallen is Bergopwaarts kredietwaardig. Ook in onze financiële meerjarenprognose zijn de resultaten positief.



Waar geven we ons geld aan uit?

Sinds een paar jaar is Bergopwaarts aan de slag om de bedrijfslasten te verminderen om zo geld vrij te maken voor investeringen en/of aflossingen. En met succes. Afgelopen jaar zijn de bedrijfslasten met 4% gedaald. Mede door het vervroegd kunnen aflossen en/of goedkoop kunnen herfinancieren zijn de rentelasten met 7% gedaald. Deze besparingen zijn nodig om de hoge verhuurdersheffing op te kunnen vangen.

Het deel van huuropbrengsten dat beschikbaar is voor investeringen en/of aflossingen is ‘vrij besteedbaar’ genoemd. De percentages zijn als aandeel van de huuropbrengsten.

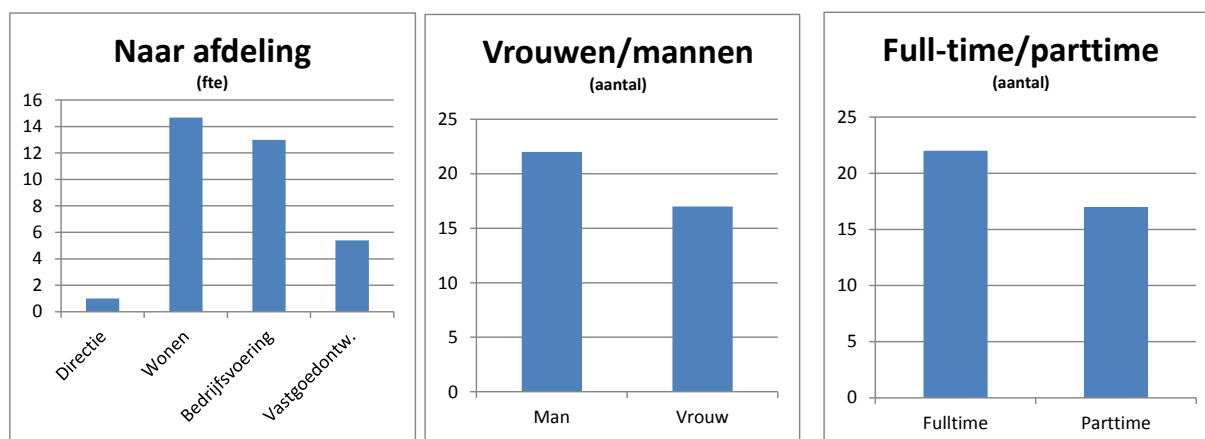


Het geconsolideerde bedrijfsresultaat ziet er over 2014 als volgt uit:

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	29.623	27.510
Opbrengsten servicecontracten	752	766
Overige bedrijfsopbrengsten	427	425
	30.802	28.701
Bedrijfslasten		
Loonkosten	2.739	3.123
Onderhoudslasten	5.551	5.274
Leefbaarheid	320	302
Lasten servicecontracten	738	753
Overige bedrijfslasten	8.001	5.715
Rentelasten	6.075	8.600
Waardeveranderingen financiële vaste activa	888	2.612
	24.312	26.379
Bedrijfsresultaat	6.490	2.322
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	2.210	517
Afschrijvingen	-11.513	-11.986
Waardeveranderingen	1.794	-11.051
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.040	738
Aandeel derden in het resultaat	34	0
	-5.436	-21.782
Resultaat na belastingen	1.055	-19.460

1.3.2 Onze mensen zijn ons krachtigste instrument

Mensen zijn onmisbaar om de ondernemingsdoelen van Bergopwaarts te realiseren. De behoefte aan capaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, hangen mede af van deze doelen. Het geeft een beeld wie Bergopwaarts is. Het personeelsbestand is afgelopen jaar met 9,68 fte gekrompen, als gevolg van functies die zijn vervallen, omdat we een aantal dingen niet meer doen en omdat we dingen anders en slimmer doen. Eind 2014 heeft onze bezetting de volgende omvang:



1.3.3 Financiële prognose

Bergopwaarts stelt jaarlijks een financiële meerjarenbegroting op om zo sturing te geven aan de financiële continuïteit. De ratio's voor de komende 5 jaar zien er op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting als volgt uit:

Meerjarenbegroting 2015 t/m 2019 vastgesteld RvC d.d. 09-12-2014						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit	45,96%	48,57%	50,32%	50,91%	52,18%	53,91%
Norm solvabiliteit (minimaal)	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%
Dekkingsratio	21,61%	22,03%	20,62%	20,67%	20,56%	19,97%
Norm dekkingsratio (maximaal)	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Loan-to-value (normaal)	45,72%	49,47%	44,91%	43,45%	41,84%	39,71%
Norm loan-to-value (normaal) (maximaal)	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Loan-to-value (WSW o.b.v. WOZ)	21,61%	21,07%	19,41%	19,17%	18,72%	17,97%
Norm loan-to-value (WSW o.b.v. WOZ) (maximaal)	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	0,52%	2,35%	1,01%	-0,12%	1,50%	2,37%
Norm rentabiliteit Eigen Vermogen (inflatie) (minimaal)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
ICR WSW-methode	2,21	1,96	1,88	2,00	2,06	2,09
Norm ICR (minimaal)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
DSCR WSW-methode	1,29	1,44	1,40	1,47	1,51	1,52
Norm DSCR (minimaal)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kasstroomprognose meerjarenbegroting 2015-2019						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ontvangsten totaal	30.435	31.462	32.405	34.175	35.870	38.047
Uitgaven totaal	-17.169	-17.930	-19.398	-20.382	-20.829	-21.425
Kasstroom uit bedrijfsoperaties (excl. rente en VpB)	13.266	13.532	13.007	13.793	15.041	16.622
Kasstroom uit operationele activiteiten (incl. rente en VpB)	5.896	6.697	6.238	6.940	7.525	7.791
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.185	-83	-8.602	-10.538	-9.914	-6.289
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.880	-301	-9.749	3.601	2.389	-1.502
Mutatie geldmiddelen	2.201	6.313	-12.113	3	-	-

In onze begroting hebben we de verhuurderheffing voor onbepaalde tijd ingerekend. De eerste vijf jaren neemt deze toe tot maximaal € 4,3 miljoen in 2017 waarna deze met inflatie blijft stijgen.

1.4 Samenwerking

1.4.1 Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak

De Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel bestaat geheel uit huurders. Deze organisatie heeft als motto 'Huurders voor huurders'. De onderwerpen die het afgelopen jaar met Bergopwaarts besproken en behandeld zijn, zijn:

- De jaarlijkse huurverhoging
- De uitkomsten van het woonlastenonderzoek en het woonbelevingsonderzoek
- De herziening van de woningwet
- Het SVB en de woonvisie van de gemeente in samenspraak met de gemeente
- Het energiebeleidsplan.

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via 'bewonerscommissies'. In 2014 waren de volgende commissies actief bij onderstaande projecten:

Naam commissie	Omschrijving activiteiten
Bloemenwijk Asten	Afronding project
Bewonerscommissie De Wolfsberg	Servicekosten
Bewonerscommissie De Molenberg	Aankleding algemene ruimte
Bewonerscommissie Noorderlicht	Oprichting, aankleding omgeving en verwarming

1.4.2 Partner van gemeenten

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als partner in de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Met de gemeentes Gemert-Bakel, Laarbeek, Someren en Delft zijn geen prestatieafspraken gemaakt, omdat Bergopwaarts in deze gemeenten over een kleine woningvoorraad beschikt. Met de gemeenten waarvan we partner zijn, hebben we de volgende prestatieafspraken gemaakt. Ze dragen bij aan de gemeentelijke woonvisies.

Gemeente	Visie	Afspraken
Asten	Ja	Bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, zorg, sociaal domein
Deurne	Ja	Kernvoorraad, nieuwbouw, wijkbeheerders
Helmond	Ja	Bijzondere doelgroepen

1.4.3 Zorg en welzijn

Steeds vaker willen mensen die behoefte hebben aan intensieve verzorging of verpleging, gelijkwaardige zorg krijgen in de eigen woning. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Bergopwaarts speelt hierop in door een passend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg. Eind 2014 heeft Bergopwaarts 451 woningen aangeboden aan mensen met een zorgindicatie.

Veelal gaat het dan om woningen met nul-treden. Verder zijn in 2014 voor circa € 35.000 voorzieningen in woningen aangebracht om zorg te kunnen verlenen. Het gaat dan om aanpassingen waarin niet werd voorzien door AWBZ of WMO. De belangrijkste zorgpartijen waarmee Bergopwaarts samenwerkt zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, Kempenhaeghe en SMO.

1.4.4 Overige partners

Ketensamenwerking

Naast genoemde samenwerkingen, werkt Bergopwaarts intensief samen met haar belangrijkste leveranciers en collega-corporaties. Doel is om een goede prijs-kwaliteit verhouding te krijgen voor af te nemen producten en diensten. De relatie gaat dan verder als opdrachtgever/opdrachtnemer. Voorbeelden hiervan zijn kennisbundeling, schaalvergroting en ketenintegratie.

Sponsoring

In 2014 is er in totaal bijna € 5.500 aan sponsoring uitgegeven, om invulling te geven aan onze maatschappelijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid in het kader van zorg en leefbaarheid. Daarbij is gekeken naar het woongenot in een buurt of wijk waar een substantieel deel van de woningen in bezit zijn. Ook diende de sponsoractiviteit bij te dragen aan een of meerdere genoemde effecten uit het Ondernemingsplan 2013 - 2016.

Zo is het wijkondersteuningspunt De Stip in de Paddestoelenwijk in Asten geopend in een woning van Bergopwaarts op het Boletenplein in Asten. Een punt in de wijk waar zij terecht kunnen met hun vragen, maar ook waar gezamenlijk activiteiten kunnen worden ondernomen. Buurtbewoners kunnen binnenlopen voor informatie, een kop koffie, een krantje, internet of gewoon om bij te buurten. Er is een bijdrage geleverd aan de stichting SchuldHulpMaatjeDeurne. Deze stichting zet zich in om belangeloos personen of huishoudens te begeleiden die moeite hebben hun administratie op orde te krijgen en daardoor in financiële problemen zijn geraakt. De aanhangwagen, de BergOpbox, en caddy zijn ingezet tijdens de rolstoelmeerdaagse in Deurne.

Daarnaast zijn er via sponsoring vele initiatieven ondersteunt, zoals bijvoorbeeld:

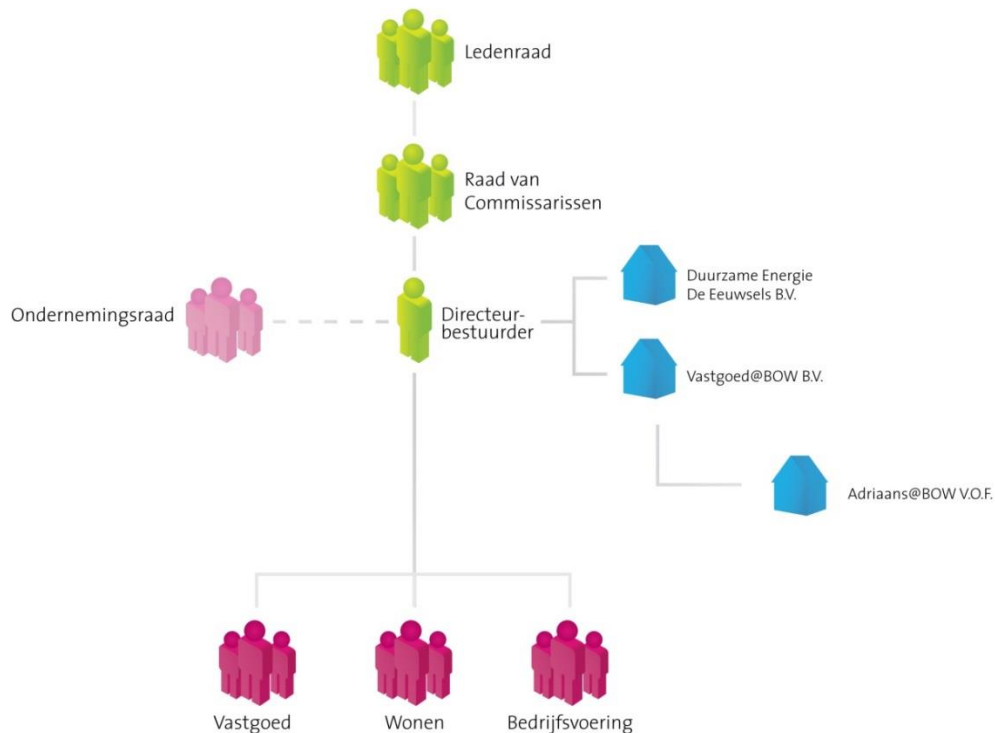
Open dag meidenvoetbal Deurne, Ouderenverwendag JCI Peelland, speelveldje buurtvereniging Het Veldje, Rolstoelmeerdaagse, jubileum wijk Zeilberg 100 jaar, jubileum van 't Peels Toneel Helenaveen, stichting Cratos, nacht van het Witte Doek, stichting Zomerfeesten Deurne, stichting ZieZo.

Er is in 2014 geen geld uitgegeven aan internationale initiatieven op het gebied van volkshuisvesting.

1.5 Verantwoording

Onze woningbouwvereniging heeft een structuur waarin alle elementen van goede governance zijn vertegenwoordigd. Als vereniging heeft Bergopwaarts een democratisch gekozen Ledenraad. Naast de Ledenraad kent onze organisatie een Raad van Commissarissen en het Bestuur, gevormd door de directeur-bestuurder. Ieder van deze organen vervult binnen Bergopwaarts een eigen transparante rol, die is vastgelegd in de statuten en in reglementen.

1.5.1 Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts



HBO De Peel voert overleg en adviseert de directeur-bestuurder conform de uitgangspunten van de wet op het overleg huurders-verhuurder, de Overlegwet.

De organisatie kent 3 afdelingen; Wonen is verantwoordelijke voor het portefeuillemanagement, verhuur en onderhoud van het bezit; Vastgoed is opdrachtnemer voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van planmatig onderhoud; Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor alle back office werkzaamheden.

De medewerkers worden vertegenwoordigd door de ondernemingsraad die de directeur-bestuurder adviseert over organisatorische aangelegenheden in relatie tot de Wet op de Ondernemingsraden.

1.5.2 Verbindingen

Bergopwaarts kent een verbindingsstructuur. De directeur-bestuurder oefent namens de vereniging het stemrecht op de aandelen in de verbindingen uit. Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de verbindingen van de vereniging. Er wordt hetzelfde besluitvormingstraject en toezichtkader gehanteerd als voor de vereniging. Dit is ook vastgelegd in het verbindingsstatuut dat geldt als leidraad voor het aangaan van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Drie keer per jaar wordt er separaat over de verbindingen gerapporteerd.

Bij duurzame samenwerking met derden of activiteiten die los staan van de verhuur van woningen kan Bergopwaarts besluiten de samenwerking vorm te geven, door hiervoor een afzonderlijk bedrijf op te richten. Eind 2014 heeft Bergopwaarts drie van dit soort 'verbindingen'.

Verbinding	Belang	Plaats	Doel
Vastgoed@BOW B.V.	100%	Deurne	Beheren, financieren en exploiteren van registergoederen.
Adriaans@BOW VOF	50%	Helmond	Projectontwikkeling voor gezamenlijke rekening en risico. in Aarle-Rixtel, Het Klavier. Samen met Adriaans Projectontwikkeling B.V.
Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	57,9%	Helmond	Gezamenlijke exploitatie warmte-koude opslagunit in project de Eeuwsels te Helmond. Samen met Woonpartners en Savant.

De entiteiten Vastgoed@BOW B.V., Ontwikkeling@BOW B.V., Markt@BOW B.V. en Sint Jozef@BOW B.V. zijn gezien de beperkte activiteiten op 18 juni 2014 gefuseerd met terugwerkende kracht per 1 januari 2014.

Bergopwaarts heeft in december 2014 € 900.000 agio gestort in Vastgoed@BOW B.V.

Door Vastgoed@BOW B.V. is een lening ter grootte van € 563.179 verstrekt aan Adriaans@BOW VOF. Voor deze lening is door Adriaans@BOW VOF hypotheek verstrekt op de eigendommen van de VOF in Aarle-Rixtel tot een bedrag van € 760.291. Vastgoed@BOW B.V. ontvangt een rente van 3,5% over de verstrekte lening.

1.6 Verslag van de Ledenraad

De Ledenraad is de Algemene vergadering van woningbouwvereniging Bergopwaarts. Hij besluit over de onderwerpen die genoemd zijn in de statuten en reglementen. Voorts worden de leden van de Raad van Commissarissen benoemd door de Ledenraad. Belangrijk is dat tussen de Raad van Commissarissen en de Ledenraad een goed samenspel ontstaat. Dat is nodig omdat dit bepalend is voor de agendering van de onderwerpen, het advies over de vast te stellen volkshuisvestelijke doelen, het onderzoek naar de jaarstukken en naar het gevoerde beleid en de decharge over het gevoerde bestuur en het daarop gehouden toezicht. De Raad van Commissarissen functioneert daarmee als de 'oren en ogen' van de Ledenraad. De taakopvatting van de Raad van Commissarissen is daarop gericht en kan daardoor ook aanleiding geven zijn adviserende stem in de Ledenraad te laten horen. In de drie reguliere vergaderingen van de Ledenraad zijn de volgende onderwerpen besproken; jaarverslag 2013, volkshuisvestelijke doelen, woonbelevingsonderzoek, de Ledenraadverkiezingen 2014 en de functieverdeling, de herbenoeming van de heer S. Warmoeskerken. In twee themabijeenkomsten is gesproken over de rolverdeling in de nieuwe samenstelling van de Ledenraad en de verwachte toekomstige ontwikkelingen mede ingegeven door de Herziene Woningwet en de benchmark in de corporatiesector. De verkiezingen van de Ledenraad zijn succesvol uitgevoerd in 2014. In een extra vergadering is hierover met de voltallige Ledenraad gesproken en is tevens de onderlinge samenwerking met de Raad van Commissarissen geëvalueerd.

Overleg en besluiten

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
29-4-2014	Jaarverslag en jaarrekening 2013	Bestuur	Goedkeuring jaarrekening en décharge verlening bestuur en de Raad van Commissarissen.
10-6-2014	Installatie nieuwe Ledenraad	Bestuur	Gekozen leden installeren in hun functie en afscheid vertrekkende leden.
Thema 26-8-2014	Nieuwe samenstelling Ledenraad	-	Kennismaking, zelfevaluatie, toekomst verwachtingen, benoeming voorzitter en vicevoorzitter en samenstelling commissies
28-10-2014	Samenstelling commissies	Bestuur	Benoeming voorzitter, vicevoorzitter, leden financiële commissie, sociale commissie, benoemings- en evaluatiecommissie
28-10-2014	Herbenoeming lid Raad van Commissarissen	Bestuur	Op voordracht van de Raad van Commissarissen is de heer S. Warmoeskerken voor een periode van 4 jaar als lid Raad van Commissarissen herbenoemd.
Thema 28-10-2014	Benchmark corporaties	Bestuur	Benchmark resultaten van voorgaande perioden en verwachte toepassing in de toekomst
16-12-2014	Volkshuisvestelijke doelen	Bestuur	Evaluatie doelen 2014 en goedkeuring doelen 2015

Leden 2014

De leden zijn benoemd op 11 juni 2014 en treden allen op 11 juni 2018 af. De nieuwe Ledenraad kent naast 12 opnieuw in de Ledenraad verkozen leden twee nieuw gekozen leden. Er zijn een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter benoemd.

Naam	Naam	Naam
Mevrouw C. Frerichs – Grassens (voorzitter)	De heer F. Aarts (vicevoorzitter)	Mevrouw P. Timmers – van Lieshout
Mevrouw G. Franssen – van Son	Mevrouw C. van de Kimmenade	Mevrouw G. Oosterveen
Mevrouw E. Maas - Schmitz	De heer A. Mirer	De heer D. Weerts
De heer G. van Goch	De heer J. Nooijen	De heer A. Melgers
De heer A. van Deursen	De heer J. Seijkens	De heer J. van der Wallen (afgetreden op 11 juni 2014)

Commissies

Vanuit de Ledenraad zijn onderstaande commissies ingevuld. Op deze wijze wordt de aanwezige expertise en specifieke kennis van de leden van de Ledenraad effectief ingezet en kan inhoudelijk dieper op onderwerpen ingegaan worden. De commissies geven advies aan de leden van de Ledenraad, waarna de Ledenraad zonder last of ruggespraak besluiten kan nemen.

Naam commissie	Leden
Sociaal maatschappelijke commissie	De heer Weerts en mevrouw Frerichs, Timmers en Maas (vanaf 11 juni 2014) De heer Mirer en Van der Wallen, mevrouw Frerichs en Timmers (tot 11 juni 2014)
Benoemingscommissie	De heer van Deursen en mevrouw Van de Kimmenade, Oosterveen en Franssen (vanaf 11 juni 2014) De heer Van Deursen en mevrouw Frerichs, Oosterveen en Franssen (tot 11 juni 2014)
Financiële commissie	De heren Aarts, Van Goch, Nooijen en Melgers (vanaf 11 juni 2014) De heren Aarts, Van Goch en Nooijen en mevrouw Van de Kimmenade (tot 11 juni 2014)
Verkiezingscommissie	De heren Aarts en Van Deursen en mevrouw Frerichs en Van de Kimmenade

Beloning

De leden van de Ledenraad ontvangen een vergoeding die in verhouding staat tot de mate waarin op de leden beroep wordt gedaan. De vergoeding wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen, na advies van de directeur-bestuurder en wordt jaarlijks geïndexeerd.

De vergoeding bedraagt in 2014:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 838,60	€ 698,90	€ 559,12

Het werk van de Ledenraad speelt zich grotendeels achter de schermen af, maar maakt het daarmee niet minder interessant. De huidige Ledenraad is een fijne groep mensen, die goed samenwerkt en zich blijft inzetten om dit unieke concept bij een prachtige woningbouwvereniging te laten voortbestaan.

Deurne, 31 maart 2015
Namens de Ledenraad

Mevrouw C. Frerichs-Grassens
Voorzitter

1.7 Verslag Raad van Commissarissen

Uitgeoefend toezicht

Het interne toezicht vindt zijn wettelijke basis in het Besluit Beheer Sociale Huursector ('BBSH'), waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 7 van het BBSH verplicht corporaties tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. Bij Bergopwaarts is dat de Raad van Commissarissen. Een en ander is door Bergopwaarts uitgewerkt in statuten en reglementen. De basis wordt verder gevormd door de wet- en regelgeving, de AedesCode en in het bijzonder door de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties geeft aan hoe een corporatie moet worden bestuurd en bevat regels voor het functioneren van het Bestuur en de Raad. De Raad hanteert de principes uit de Governancecode als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van corporate governance.

De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts en de directeur-bestuurder. De Raad houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van Bergopwaarts, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen. Naast de Ledenraad-, Raads- en commissievergaderingen wordt ook (in)formeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersbelangenorganisatie. Daarnaast wordt er tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de huurdersbelangenorganisatie overlegd.

De Raad heeft de primaire verantwoordelijkheid te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Bergopwaarts naar behoren worden uitgevoerd en de middelen doelmatig worden besteed. Het toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de Raad als geheel. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid en deelt de kennis met elkaar en met de organisatie.

Bij het bepalen van de koers van de organisatie wordt de Raad op passende wijze betrokken. In een tijd waarin de veranderingen zich in rap tempo opvolgen en er veel nadruk ligt op flexibiliteit en aanpassingsvermogen is dat van groot belang. Het ondernemingsplan 2013-2016 wordt daarbij als kompas gehanteerd.

Interne beheersing en controlsystemen

De Raad heeft kennis genomen van de bevindingen van het onderzoek door de onafhankelijke accountant naar het bestaan, de opzet en de werking van het stelsel van interne beheersing. Tevens heeft de Raad kennis genomen van de door de controller uitgevoerde risicomanagement analyse. Met de directeur-bestuurder werden de gekozen ambities, ten aanzien van de interne beheersing en de prioritering van de inspanningen om deze ambities te realiseren, besproken.

Volkshuisvestelijke opgaven

De Raad is van mening dat Bergopwaarts haar volkshuisvestelijke opgave naar vermogen heeft vervuld. Hij baseert dit op de wijze waarop de volkshuisvestelijke opgave haar weerslag vindt binnen het jaarplan en de daarbij behorende werkplannen. Maar ook door de wijze waarop de controle op de uitwerking de volkshuisvestelijke opgave binnen de Raad van Commissarissen aan de orde is gesteld.

Dit komt tot uitdrukking in de gepubliceerde prestaties op de volgende terreinen:

- Huisvesten van primaire doelgroepen
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen
- Inspanningen op het gebied van leefbaarheid
- Het ondanks de recessie blijven investeren in het onderhoud en ontwikkeling van het vastgoed

Interne informatievoorziening

Een belangrijk kader voor het toezicht vormt het ondernemingsplan 2013-2016. Leidraad daarin is de strategiekartaar waarin de (meetbare) doelstellingen op strategisch, tactisch en operationeel niveau zijn vastgelegd. Daaronder vallen onder meer financiële doelstellingen en normen over tevreden klanten, gezond bedrijf, passend bezit en duurzame samenwerking. Eenmaal per vier maanden wordt gerapporteerd over voortgang van deze doelstellingen en bijbehorende indicatoren en kengetallen. In deze rapportage wordt onder andere ook verantwoording afgelegd over kasstroomverloop, kwaliteit van de woningen, verhuur van de

woningen, huurderstevredenheid, de interne organisatie en de verbindingen van Bergopwaarts. De Raad vindt de wijze waarop zij in 2014 door middel van de viermaandelijksse rapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Bergopwaarts adequaat.

Overleg en besluiten

De besluitvorming in de Raad van Commissarissen vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. Bij nieuwbouwprojecten wordt door de Raad aan de hand van parameters vastgesteld of een project binnen de door de Raad gestelde kaders past. De voorzitter van de Raad heeft periodiek overleg met de voorzitter en vicevoorzitter van de Ledenraad en er is maandelijks bilateraal overleg met de directeur-bestuurder.

In 2014 zijn door de Raad de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
25-02-2014	Wijziging strategie van sloop naar vrije verkoop Europastraat te Deurne	Goedkeuring
01-04-2014	Verkoop Deltaweg te Helmond	Goedkeuring
01-04-2014	Projectvoorstel nieuwbouw 4 energie-nul woningen Rijtse Vennen te Deurne	Goedkeuring
01-04-2014	Projectvoorstel transformatie woningen Europastraat te Deurne	Goedkeuring
01-04-2014	Besluit tot vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2013	Goedkeuring
01-04-2014	Besluit tot vaststelling jaarrekening 2013 van de verbindingen	Goedkeuring
01-04-2014	Treasury jaarevaluatie 2013	Vaststelling
01-04-2014	Treasury jaarplan 2014	Goedkeuring
01-04-2014	Besluit tot instemming jaarrekening 2012 en 2013 Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Goedkeuring
01-04-2014	Besluit tot instemming jaarrekening 2012 en 2013 Adriaans@BOW VOF	Goedkeuring
29-04-2014	Herbenoeming van de heer C.W.J. Theuws per 1 mei 2014 voor de duur van 4 jaar in de functie bestuurder van de vereniging	Goedkeuring
24-06-2014	Actualisatie verkooplijst potentieel te vervreemden onroerend goed	Goedkeuring
24-06-2014	Fusie verbindingen/besloten vennootschappen Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Bekrachtiging tussentijds besluit
24-06-2014	Actualisatie begroting 2014 Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vaststelling
24-06-2014	Projectvoorstel nieuwbouw 10 woningen Laarbeek	Goedkeuring
14-10-2014	Projectvoorstel nieuwbouw 3 zorggeschikte seniorenwoningen Helenaveen	Goedkeuring
14-10-2014	Uitgangspunten Begroting 2015 en jaarrekening 2014	Vaststelling
14-10-2014	Selectie en benoeming accountant vanaf verslagjaar 2015	Goedkeuring
09-12-2014	Profielen leden Raad van Commissarissen	Vaststelling
09-12-2014	Afspraken statuslijst totaallijst Gemeente Deurne	Goedkeuring
09-12-2014	Afboekvoorstel onroerend goed portefeuille tot en met 2014	Goedkeuring
09-12-2014	Matrix sociale woningbouw 2014-2015	Vaststelling
09-12-2014	Voortgang Adriaans@BOW VOF, hypotheek verstrekking door Adriaans@BOW VOF ten gunste van Vastgoed@BOW BV	Goedkeuring
09-12-2014	Begroting 2015 Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
09-12-2014	Begroting 2015 verbindingen Woningbouwvereniging Bergopwaarts en agiostorting op het aandelenkapitaal	Goedkeuring
09-12-2014	Jaarwerkplan 2015 Raad van Commissarissen	Vaststelling
09-12-2014	Volkshuisvestelijke doelen 2015	Vaststelling

Leden 2014

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
Mevrouw A.E.M. Blokker (30-08-1953)	Voorzitter/Bestuurlijk en maatschappelijk	Bestuurder/algemeen directeur stichting Valkenhof Valkenswaard
De heer M.C.M. Dams (05-05-1961)	Vicevoorzitter/Juridisch	Hoofd juridische zaken en secretaris van de Raad van Bestuur van Hertel Holding B.V. te Rotterdam
De heer J. Feuerriegel (25-02-1955)	Lid/Sociaal maatschappelijk	Lid Raad van Bestuur Maatschappelijke Opvang Helmond Organisatieadviseur Takes Care. Voorzitter stichtingen SaldoPlus, Super Sociaal en Microhulp, te Helmond.
De heer F.H.P. Gielgens (16-02-1955)	Lid/Volkshuisvestelijk	Eigenaar Gielgens consulting. Lid Raad van Toezicht SGL Zorg te Sittard. Bestuurder Spes Bona B.V. te Deventer. Bestuurder stichting administratiekantoor Rimag Beheer.
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken (14-07-1971)	Lid/Financieel economisch	Financieel directeur Eyes and More te Son.

Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
Mevrouw A.E.M. Blokker	20-12-2012	20-12-2020	-	2016
De heer M.C.M. Dams	24-04-2007	24-04-2015	22-03-2011	-
De heer J. Feuerriegel	15-08-2007	15-08-2015	26-04-2011	-
De heer F.H.P. Gielgens	26-04-2012	26-04-2020	-	2016
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	13-10-2010	13-10-2018	13-10-2014	-

Commissies

De commissies staan primair ten dienste van de Raad van Commissarissen. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om de eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee een aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise wordt de directeur-bestuurder en zijn managementteam van advies voorzien en wordt de besluitvorming in de Raad voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de Raad van Commissarissen.

Naam commissie	Leden	Functie
Commissie Wonen; 4 keer vergaderd	De heren Gielgens en Feuerriegel	De commissie Wonen richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a. Het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan b. Het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave c. Investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering d. De kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.
Auditcommissie; 4 keer vergaderd	De heren Warmoeskerken en Dams	De auditcommissie richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a. de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers

Naam commissie	Leden	Functie
		van Bergopwaarts; b. de financiële informatieverzorging door Bergopwaarts; c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controle en de externe onafhankelijke accountant; d. de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan de externe toezichthouders.
Remuneratiecommissie; 3 keer vergaderd	De heren Dams en Gielgens	De remuneratiecommissie richt zich op het beloningsbeleid van Bergopwaarts. Zij doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de Raad van Commissarissen en verzorgt de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Zij stelt jaarlijks een remuneratierapport op, dat een verslag bevat van de wijze waarop het beoordelings- en beloningsbeleid in het afgelopen verslagjaar in de praktijk is gebracht en een overzicht van het beloningsbeleid zoals dat het komende verslagjaar en de daaropvolgende jaren door de Raad wordt voorzien. Het remuneratierapport wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
Werving- en selectiecommissie	Mevrouw Blokker en de heer Feuerriegel	De commissie dient voor de werving van vacatures en herbenoemingen binnen de Raad van Commissarissen. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de Raad vastgestelde profielschets.

Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

Op grond van artikel 17 lid sub h van de statuten van Bergopwaarts is de Ledenraad bij uitsluiting bevoegd te beslissen over de hoogte van de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad, nadat het advies van de directeur-bestuurder ter zake is gehoord. Eind 2010 zijn de vergoedingen geactualiseerd op basis van de toen geldende 'Honoreringscode commissarissen' van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties).

In 2014 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 13.500	€ 9.900	€ 9.000

Bij de herbenoeming van de heer Warmoeskerken op 13 oktober 2014 is zijn bezoldiging aangepast aan de normering zoals opgenomen in de Wet Normering Topinkomens d.d. 15 november 2012 en vastgesteld op € 6.530.

Verantwoording

De Raad werkt aan de hand van een jaarwerkplan dat jaarlijks opnieuw vastgesteld wordt. In dit plan worden aan de hand van de begrotings- en beleidscyclus vaste vergaderonderwerpen voor het hele jaar op voorhand ingepland.

In het afgelopen jaar heeft de Raad vijf keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, twee keer in besloten kring en zijn er drie themabijeenkomsten georganiseerd over transformatie en samenwerking onder leiding van de heer B. Wouters en de Herziene Woningwet en het risicobeoordelingskader van het WSW onder begeleiding van de heer H. Bröring. De Raad heeft vier keer deelgenomen aan vergaderingen van de

Ledenraad waarvan één themabijeenkomst. In de themabijeenkomst is gesproken over de benchmark in de corporatiesector.

Overleg	Onderwerpen
Raad van Commissarissen	Naast de besluiten en de in de commissies voorbereide onderwerpen: Bespreking directieverslag, continuïteit opdrachtnemers, voortgang verbindingen, samenwerking (gemeenten, zorg/welzijn, collegiaal, leveranciers), oordeelsbrief minister, overleg HBO De Peel en ondernemingsraad, Herziene Woningwet, Parlementaire enquêtecommissie, beloning bestuur en RvC, werving commissarissen, medewerkertevredenheidsonderzoek, visitatie 2015, voortgang ondernemingsplan 2013-2016, beheernorm in relatie tot benchmark, toezichtsbrieven Centraal Fonds Volkshuisvesting, risicoanalyse huurcontracten en projecten, grondposities, de verhouding met de gemeente Deurne, evaluatie en benoeming onafhankelijke accountant, verslagen commissies, Ledenraad, HBO en ondernemingsraad.
Commissie Wonen	Bespreking convenanten prestatieafspraken, Herziene Woningwet, huurverhoging, woonlastenonderzoek, woonbelevingsonderzoek, risico's in projecten en bouw in het algemeen, overleg gemeente Deurne en Asten, strategisch voorraadbeleid / transformatieopgave en -plan, matrix sociale woningbouw, definitie zorgwoning, revitalisering Bloemenwijk, lopende projecten, projectevaluaties, halfjaarlijks projectenoverzicht, afboekvoorstel, volkshuisvestelijke doelen, bijzondere doelgroepen, bouwen zonder verlies, evaluatie regionale geschillencommissie, BOG beleid, voortgang Koopgarant en verkoop woningen, energiebeleidsplan. Ondersteunen en adviseren van de sociale commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2013.
Auditcommissie	Bespreking jaarrekening en jaarverslag 2013 van de vereniging en verbindingen, accountantsverslag 2013 en managementletter en auditplan 2014, assurancerapport, treasury jaarevaluatie 2013, jaarplan 2014 en periodieke rapportage, ontwikkeling bedrijfskosten, voortgang risicomanagement, voortgang implementatie en evaluatie nieuw basistransactiesysteem, EDP audit/post implementatie audit, begrotingsvariant 2014 aangepast Verkoop onder Voorwaarden beleid, fusie verbindingen/BV's, periodierapportages, begroting 2015 incl. scenario analyses, ontwikkelingen Wooninvesteringsfondsen, ontwikkelingen extern toezicht Ministerie, CFV en WSW, toezichtsbrieven, oordeelsbrieven, borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring, gevolgen Herziene Woningwet, reglementen. Voorbereiding evaluatie onafhankelijke accountant en verstrekking van de opdracht voor controle. Ondersteunen en adviseren van de financiële commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2013.

Zelfevaluatie, educatie en integriteit

De Raad acht zelfreflectie van groot belang voor het functioneren als Raad van Commissarissen. Jaarlijks komt de Raad daarom in een besloten vergadering bijeen en wordt in lijn met de Governancecode Woningcorporaties zijn eigen functioneren besproken. Op basis van de zelfevaluatie heeft de Raad concreet een aantal onderwerpen vastgesteld die meer aandacht behoeven van de Raad. Deze betreffen vasthouden lange termijn visie, permanente educatie leden, feedback vanuit commissies, gedragscode en compliance, risicomanagement.

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up to date houden van kennis is een doorlopend proces. Alle leden zijn lid van VTW en ontvangen diverse publicaties en informatie van de extern toezichthouders en branche organisaties en adviseurs. Alle leden onderhouden hun kennis door het bijwonen van workshops en seminars.

De op de internetsite gepubliceerde Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts is van toepassing op alle organen van Bergopwaarts. In het reglement Raad van Commissarissen zijn bijzondere regels opgenomen over integriteit en onverenigbaarheden/ tegenstrijdige belangen.

Alle commissarissen zijn onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode.

Geen van de commissarissen heeft in een zodanige relatie tot de corporatie gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De nevenactiviteiten van de commissarissen zijn alle verenigbaar met de uitvoering van hun functie. Het voornemen om deel te nemen aan (nieuwe) nevenactiviteiten wordt in de Raad voorgelegd en besproken. De leden van de Raad van Commissarissen zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van een tegenstrijdig belangen en zij hebben de vastgestelde Gedragscode nageleefd.

Beoordeling en honorering Bestuur / Remuneratierapport

1. Beloningsbeleid en ontwikkelingen in 2014

1.1. Het beloningsbeleid van Bergopwaarts kent als uitgangspunt dat een gekwalificeerde directeur-bestuurder moet kunnen worden aangetrokken, respectievelijk behouden, op basis van marktconforme, voor de corporatiesector geldende, condities.

Op 13 november 2012 is de Wet normering Topinkomens publieke en semipublieke sector ("WNT") door de Eerste Kamer aangenomen. De WNT is op 1 januari 2013 van kracht geworden. In aanvulling daarop heeft de minister van Wonen en Rijksdienst voor de corporatiesector op 26 november 2012 een specifieke regeling vastgesteld, de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting ("Regeling Bezoldigingsmaxima 2013").

Bij vonnis van de Rechtbank Den Haag gewezen op 30 oktober 2013 is de Regeling Bezoldigingsmaxima 2013 echter buiten toepassing verklaard. De minister heeft op basis van deze uitspraak een nieuwe regeling vastgesteld: de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 ("Regeling Bezoldigingsmaxima 2014"), die per 1 januari 2014 van kracht is geworden.

In de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 is een indeling in klassen gemaakt met gedifferentieerde maxima, gebaseerd op de omvang van de corporatie en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin deze actief is. De beloning van de leden van de Raad van Commissarissen is daarvan afgeleid. Volgens de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 viel de directeur-bestuurder in het verslagjaar in bezoldigingsklasse E, die een maximale bezoldiging van € 130.600 kent. Onder bezoldiging wordt verstaan: de som van de beloning, de onkosten en het werkgeversdeel pensioen. De daarvan afgeleide maximale bezoldiging voor de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in het verslagjaar respectievelijk € 6.530 (lid) en € 9.795 (voorzitter).

Op grond van de WNT mogen bestuurders en toezichthouders die nu nog een bezoldiging hebben boven de norm, deze nog vier jaar behouden. Daarna moet de beloning in drie jaar worden afgebouwd naar de nieuwe norm. Bij de herbenoeming van de heer Warmoeskerken op 13 oktober 2014 is zijn bezoldiging aangepast aan het in de WNT opgenomen bezoldigingsmaximum en vastgesteld op € 6.530.

Op grond van de op 22 december 2014 door de Eerste Kamer aangenomen Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT ("WNT2"), is de maximale bezoldiging per 1 januari 2015 voor de Voorzitter respectievelijk een Lid van de Raad van Commissarissen voor bezoldigingsklasse E verhoogd naar € 19.590 respectievelijk € 13.060. Voor het verslagjaar 2015 wordt de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder nog steeds bepaald op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 omdat de Minister voor Wonen en Rijksdienst de tijd sinds de aanvaarding van de WNT 2 te kort achtte om nog in 2014 tot een aanpassing van de voor de sector geldende bezoldigingsklassen te komen.

1.2 Benoemingstermijn en inhoud arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van Bergopwaarts wordt benoemd door de Raad van Commissarissen conform het bepaalde in artikel 37 lid 2 van de statuten van Bergopwaarts. De met ingang van 1 mei 2006 met de directeur-bestuurder aangegane arbeidsovereenkomst kende een looptijd van vier jaar.

Met ingang van 1 mei 2010 is de directeur-bestuurder door de Raad van Commissarissen voor de duur van vier jaar herbenoemd. In het kader van deze herbenoeming is ook zijn arbeidsovereenkomst herzien. Deze is vanaf 1 mei 2010 voor onbepaalde tijd aangegaan, gelet op het bepaalde in artikel 7:668a BW. Daarmee wordt voldaan aan bepaling II 2.1 van de Code. Met ingang van 1 mei 2014 is de directeur-bestuurder door de Raad van Commissarissen opnieuw voor de duur van vier jaar herbenoemd.

Bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst geldt voor Bergopwaarts een opzegtermijn van vier maanden, tenzij uit de wet een langere termijn voortvloeit, en voor de directeur-bestuurder een termijn van twee maanden. De arbeidsovereenkomst bevat geen bijzondere bepalingen voor een vergoeding c.q. schadeloosstelling bij onvrijwillig ontslag.

1.3 Beloning directeur-bestuurder in 2014

Het totale vaste jaarsalaris voor de directeur-bestuurder is per 1 mei 2010 vastgesteld op € 112.000. Na een verhoging met 3% per 1 mei 2011, is zijn vaste jaar salaris per 1 januari 2012, verhoogd met 1,5% tot € 117.090. Deze verhoging berust op de in mei 2011 gedane toezegging dat bij ten minste goed functioneren zijn salaris per 1 januari 2012 overeenkomstig de indexatieverhoging van de beloningsschalen onder de toen geldende sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties zou worden aangepast. In 2013 is het vaste salaris voor de directeur-bestuurder niet verder verhoogd, omdat zijn totale bezoldiging hoger was dan het beloningsmaximum dat voor hem uit de Regeling Bezoldigingsmaxima 2013 zou voortvloeien. Ook in 2014 is het vaste salaris voor de directeur-bestuurder niet verhoogd, omdat zijn totale bezoldiging hoger was dan het beloningsmaximum dat voor hem uit de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 voortvloeide.

Naast zijn vaste salaris ontvangt de directeur-bestuurder een vaste (netto) onkostenvergoeding van € 250 per maand en is aan hem een bedrijfsauto ter beschikking gesteld, die door hem ook privé kan worden gebruikt. Daarvoor is door hem geen vergoeding aan Bergopwaarts verschuldigd.

De directeur-bestuurder neemt deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De door Bergopwaarts als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar in totaal € 26.887.

1.4 Beloning directeur-bestuurder in 2015

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 valt de directeur-bestuurder per 1 januari 2015 in bezoldigingsklasse F, die een maximale bezoldiging van € 148.800 kent. De Raad van Commissarissen heeft besloten om per 1 januari 2015 het vaste salaris voor de directeur-bestuurder niet te verhogen, omdat zijn totale bezoldiging dicht ligt tegen het beloningsmaximum dat voor hem uit de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 voortvloeit, ondanks de tevredenheid die er bij de Raad van Commissarissen over het functioneren van de directeur-bestuurder bestaat. Wel zal de directeur-bestuurder vanaf 1 januari 2015 een aanvullende vergoeding ontvangen ter grootte van € 3.642, ter compensatie van de door hem gemiste pensioenopbouw boven de € 100.000. Dit bedrag is gebaseerd op het werkgeversdeel van de verschuldigde pensioenpremie en is berekend over het bedrag waarmee zijn vaste salaris de € 100.000 overschrijdt. Vergeleken met het verslagjaar 2014 zal zijn totale bezoldiging hierdoor niet stijgen.

1.5 Beloning en inschaling overige medewerkers van Bergopwaarts

In 2007 is bij Bergopwaarts het nieuwe functiewaarderingssysteem (CATS) ingevoerd en zijn de functies van alle medewerkers volgens deze systematiek ingedeeld. De beloning van de medewerkers past binnen de bandbreedte van de schaal waarin de functies zijn ingedeeld.

2. Directeur-bestuurder

2.1 In overeenstemming met de door de Raad van Commissarissen vastgestelde jaarplanning wordt met de directeur-bestuurder in begin van het jaar een beoordelingsgesprek gehouden. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de Raad van Commissarissen vastgesteld beoordelingsformulier. Daarbij wordt zijn functioneren getoetst aan de hand van een aantal kerncompetenties. Halverwege het jaar vindt met de directeur-bestuurder een functioneringsgesprek plaats.

2.2 Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2014

Op 24 februari 2015 is met de directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek gepland. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de directeur-bestuurder in het verslagjaar 2014 als goed tot zeer goed beoordeeld.

3. Vergoeding Raad van Commissarissen in 2014

In lijn met de op 1 juli 2010 de door VTW vastgestelde Governancecode voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties en gehoord het advies van de Directeur-bestuurder, is door de Ledenraad op 14 december 2010 de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen met ingang van 1 januari 2011 als volgt vastgesteld.

Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 13.500
Vicevoorzitter	€ 9.900
Leden	€ 9.000

Deze vergoeding is exclusief de vergoeding van de door een commissaris in het voorkomende geval uit hoofde van zijn functie gemaakte onkosten, op de wijze zoals dit ook op dit moment bij Bergopwaarts gebruikelijk is. In het verslagjaar is de beloning niet gewijzigd.

De maximale vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen wordt vanaf 1 januari 2015 bepaald door de WNT2 en de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014.

Deurne, 31 maart 2015

De Raad van Commissarissen
Drs. A.E.M. Blokker
Mr. M.C.M. Dams
Drs. J.E. Feuerriegel
Drs. S.G.C.F. Warmoeskerken
Ir. F.H.P. Gielgens

1.8 Verslag Directeur-bestuurder

Omgeving

Samen doen we de goede dingen

2014 was opnieuw een bewogen jaar voor de volkshuisvesting en de corporatiesector in het bijzonder. Ook dit jaar bleven incidenten niet uit. Het imago van corporaties is opnieuw besmet. Wij hebben gekozen om lokaal te presteren en landelijk onze stem te laten horen. In 2014 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts een belangrijke bijdrage geleverd aan leefbaar en prettig wonen. Samen doen we de goede dingen.

Kabinetsmaatregelen die onze klanten hard raken

Met als doel de woningmarkt te hervormen heeft het Kabinet de nieuwe Woningwet aangenomen waardoor corporaties vooral terug moeten naar hun kerntaak. Voor Bergopwaarts geen verschil; wij zien het huisvesten van mensen die dat moeilijk zelf kunnen van oudsher als onze kerntaak. Andere maatregelen zoals het niet meer mogen ontwikkelen van commercieel vastgoed en het verplicht splitsen van het bezit heeft grotere gevolgen.

Aan de andere kant is er wel meer duidelijkheid gekomen over het werkdomein van woningcorporaties. In het voorbije jaar zijn er weer enkele corporaties in de problemen geraakt waardoor saneringssteun noodzakelijk werd. Door strenger toezicht en hogere eisen verwacht ik dat een aantal woningcorporaties het de komende periode moeilijk gaan krijgen met als mogelijk effect fusies en overnames.

Het door de Parlementaire enquêtecommissie uitgevoerde onderzoek leverde op zich weinig nieuws. Wel weer veel negatieve publiciteit over de woningcorporaties. De aanbevelingen zijn verwerkt in de nieuwe Woningwet. Daarnaast heeft het Kabinet met de invoering en het jaarlijks verhogen van de verhuurdersheffing een specifieke maatregel getroffen die de sector maar vooral onze klanten hard raakt. Ik blijf een groot tegenstander van de verhuurdersheffing die ons is opgelegd en waardoor mensen met de laagste inkomens indirect een deel van het begrotingstekort van het Kabinet op moeten hoesten. Het andere gevolg van deze maatregel is dat we ons onderhouds- en investeringsprogramma nog verder terug hebben moeten schroeven.

Anticiperen op demografische ontwikkelingen

Naast het huidige politieke- en economische klimaat is met name de demografie van grote invloed op het wonen in de toekomst. Vooral in deze regio zien we de vergrijzing sterk toenemen en tegelijkertijd is er sprake van ontgroening.

Eerder hebben wij geconstateerd dat onze woningvoorraad niet voldoet aan de toekomstige vraag en wens van onze klant. Afgelopen jaar hebben we een eerste proef gedaan met het transformeren van drie grote eengezinswoningen naar zes kleine woningen. Daarmee bijzonder geschikt gemaakt voor onze doelgroep, dat blijkt uit de enorme belangstelling.

We hebben in totaal 45 geschikte nieuwe woningen toe kunnen voegen aan onze woningvoorraad: 19 nieuwbouw en 26 transformatie. Vanaf 2015 loopt de nieuwbouwproductie weer fors op.

Door aantrekkende verkopen vanuit het bestaand bezit lijkt het alsof de vastgoedmarkt weer enigszins herstelt.

Samenwerken om oplossingen te kunnen bieden

Betaalbare huurwoningen voor iedereen staat bij ons voorop. Dat kunnen en willen we niet alleen, dat doen we samen. Samenwerking vanuit een solide basis en met visie is de sleutel naar succesvol veranderen en vernieuwen. Wij willen, kunnen én blijven zorgdragen voor het woonwelzijn van onze klanten!

We werken samen met ouderinitiatieven zoals "De Droom", Stichting Maatschappelijke Opvang en het Regionaal Autisme Centrum om huisvesting van bijzondere doelgroepen mogelijk te maken.

We geloven in een regionale woningmarkt en spannen ons in om samen met gemeenten en corporaties in ons werkgebied (Peel 6.1) een integrale woonvisie op te stellen.

Als gevolg van wijzigingen in het zorgstelsel moeten ouderen langer thuis wonen. Wij dragen daar direct aan bij door al langere tijd woningen op te plussen. Met actieve deelname in het Lorentzgenootschap zoeken we samen met zorg- en welzijnsorganisaties naar oplossingen.

Moeilijke tijden voor de sector

Ondanks het woonakkoord is er nog steeds veel onduidelijkheid in de sector met name veroorzaakt door het uitstel van de Herziene Woningwet en de uitwerking van het woonakkoord. Aan de andere kant is er wel meer duidelijkheid gekomen over het werkdomein van woningcorporaties; ze moeten zich meer richten op de kerntaak. In het voorbije jaar zijn er weer enkele corporaties in de problemen geraakt, waardoor

saneringssteun noodzakelijk werd. Door strenger toezicht en hogere eisen verwachten wij dat een aantal woningcorporaties het de komende periode moeilijk gaat krijgen, met als mogelijk effect fusies en overnames.

Een spannend 2015

De sector ondergaat grote wijzigingen en 2015 wordt een spannend jaar voor de sector. Komend jaar wordt de Woningwet verder uitgewerkt en komt er helderheid over het toezicht. Wij hebben geanticipeerd op de nieuwe situatie en houden rekening met mogelijke scenario's. We gaan met vertrouwen de toekomst in en zullen steeds onze kerntaak, het huisvesten van de primaire doelgroep, uitvoeren.

Ondernemingsplan Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen

Koersen op eigen kracht

'Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen', dat is de titel van het ondernemingsplan dat we in 2012 samen hebben opgesteld. Van binnen naar buiten en vice versa. Onze missie blijft ongewijzigd: zorgen voor die mensen die zelf niet kunnen voorzien in huisvesting. We willen nog steeds hetzelfde bereiken; gezond bedrijf, passend bezit, tevreden klant en duurzame samenwerking. We toetsen de voortgang en sturen tijdig bij. We koersen op eigen kracht en kiezen voor samenwerking daar waar het ons en onze klant helpt. We hebben onze belangrijkste stakeholders en medewerkers betrokken door onder andere rondetafelgesprekken uit te voeren.

Gezond blijven

We hebben lef getoond door keuzes te maken en prioriteiten te stellen. Een goed voorbeeld hiervan is de beslissing om een nieuw bedrijfsinformatiesysteem aan te schaffen en te implementeren. We hebben ervoor gezorgd dat onze woningen energiezuiniger, veiliger en comfortabeler worden. In het uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek geven onze klanten aan tevreden te zijn over hun woning, de woonomgeving en onze dienstverlening. Door de prima samenwerking met anderen hebben we veel efficiency- en vooral ook financiële voordelen behaald. Goed voorbeeld hiervan is de samenwerking met woCom, bij de aanschaf en implementatie van het nieuwe IT-systeem en bij het delen van de controller. Met het verder uitwerken van het risicomanagement en het opstellen van diverse scenario's zorgen we ervoor dat we ook bij tegenslag gezond blijven.

In de wereld om ons heen wordt het digitaal communiceren steeds belangrijker. Trots zijn we op onze behaalde eerste plaats van de KWH-Webmonitor! De KWH-Webmonitor heeft alle 367 woningcorporatiewebsites van Nederland onder de digitale loop gelegd. Op vier thema's zijn de websites gemeten, te weten: vindbaarheid, gebruikersvriendelijkheid, inhoud en functionaliteit. In de categorie 4.000 - 10.000 woningen hebben we samen met Stichting Woonveste de eerste plaats behaald. Daarnaast zijn we actief gestart met FaceBook en Twitter en is onze nieuwsbrief ook digitaal beschikbaar.

Organisatie

Metten is weten/verbeteren

Met de ambitie steeds te verbeteren luisteren we aandachtig naar onze huurders, woningzoekenden, stakeholders en medewerkers. We kiezen de uitgangspunten "metten is weten" en iedere klacht en opmerking is een gratis advies om het beter te doen.

In 2014 hebben we weer een woonbelevingsonderzoek gehouden. Dit onderzoek geeft de waardering van de huurders weer over hun woonsituatie, in hoeverre zij geneigd zijn te verhuizen en wat zij vinden van onze dienstverlening. De cijfers van het onderzoek in 2014 zijn niet opvallend veranderd ten opzichte van 2011. Over het algemeen een dikke voldoende! De dienstverlening wordt in zijn totaliteit goed gewaardeerd door de huurders van Bergopwaarts. De respondenten gaven hiervoor gemiddeld een 7,2.

Ook zijn wij bij huurders in de gemeentes Deurne en Asten op de koffie geweest. Doelgroep dit jaar waren senioren van 65 jaar en ouder. Enkele conclusies na de gesprekken: bij nieuwbouw en verbouw zijn er verbeteringen te halen op praktisch gebied.

Het huiskamergesprek geeft ons inzicht in wat er leeft in de wijk. Het is een groepsgesprek van gemiddeld twee uur met tien tot vijftien personen die op verschillende manieren zijn verbonden met de wijk. De gesprekken vinden plaats in de wijken waar Bergopwaarts woningbezit heeft. Het eerste huiskamergesprek heeft plaatsgevonden op 15 december. Samen met een aantal bewoners en ondernemers van de wijk Heiakker in Deurne is enthousiast over diverse onderwerpen van gedachten gewisseld. De adviezen en suggesties die uit deze gesprekken voortkomen zijn leerzaam en verhelderend.

Het is ons duidelijk geworden tijdens zowel het koffie- als het huiskamergesprek, dat de klanten de gesprekken als aangenaam ervaren en het waarderen dat we met hen om de tafel gaan zitten!

Ook met stakeholders gaan we in debat. We doen dit door “ronde tafel” bijeenkomsten te organiseren waarbij we specifieke thema’s aan de orde stellen.

Slimmer werken

De implementatie van het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem heeft bijgedragen tot een verbetering van de bedrijfsprocessen en de onderlinge samenwerking binnen de organisatie. We doen nu meer met minder mensen. We hebben ons bedrijf flexibel ingericht; medewerkers zijn breder functioneel inzetbaar. Zo kunnen we sneller schakelen. Een goed voorbeeld hiervan is de middagsluiting van ons kantoor, die we vanaf juli 2013 geëffectueerd hebben. Samen hebben we de bedrijfslasten weten te reduceren. Voor de komende jaren zullen we de bedrijfs- en exploitatielasten nog verder verlagen. We willen daarbij minimaal op benchmarkniveau zitten. We blijven sturen op kasstromen.

Inzetten op ontwikkeling en verbetering

In de coaching en begeleiding van onze medewerkers ligt sterk de nadruk op ontwikkelen en verbeteren. We zetten onze medewerkers in daar waar ze goed in zijn en kunnen uitblinken. In het strategisch personeelsbeleidsplan is deze werkwijze verankerd.

Governance, risicomanagement en interne beheersing

Ledenraadverkiezing

In 2014 hebben de Ledenraadverkiezingen plaatsgevonden, en is een nieuwe Ledenraad gekozen en aangesteld. De Ledenraad is een belangrijk orgaan binnen Bergopwaarts. De Raad heeft goedkeuringsbevoegdheid op de jaarrekening en het jaarverslag, benoemt de leden van de Raad van Commissarissen en stelt jaarlijks de volkshuisvestelijke doelen vast. Het belang van Bergopwaarts en de klanten is hierbij de leidraad. De Ledenraad kent een sociale commissie, een financiële commissie en de benoemingscommissie.

Goed bestuur

Bergopwaarts past de Aedescode voor goed ondernemingsbestuur toe en onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Zo kennen we een treasury-, investerings- en verbindingenstatuut. Ze zijn vastgesteld door de organisatie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Risico’s verkleinen

Risicomanagement heeft onze volle aandacht. We hebben besloten aan te haken op de beoordelingsmethodiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze grootste risico’s zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid, daar zullen we ons de komende periode op focussen. Met de afbouw van de ontwikkelportefeuille hebben we een belangrijk risico kunnen beperken; de afwaardering van oude plankosten en grondverwervingen was noodzakelijk zodat we ook op langere termijn financieel gezond blijven. Een eerste aanzet is gegeven tot het verminderen van de koopgarantportefeuille; maatregelen die ervoor zorgen dat business-risico’s verkleind worden.

In control

Om beheersing van processen en het informatiebeheer te versterken hanteren we in het nieuwe systeem een op Corporatie Referentie Architectuur (CORA) gebaseerde inrichting. Ik ben van mening dat Bergopwaarts in control is. Bij de samenstelling van de begroting 2015 zijn alle mogelijke risico’s voor Bergopwaarts benoemd. In het meest zwarte scenario blijven we, zij het nipt, aan alle eisen voldoen.

Samenwerking

Veel aandacht is besteed aan samenwerking binnen de organisatie. De Ondernemingsraad betrekken we bij ons beleid. De samenwerking is zakelijk en goed te noemen. De directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen en Ledenraad werken in goede harmonie samen aan het besturen en bewaken van de vereniging. Vanuit Corporate Governance leggen we een sterke nadruk op transparantie en integriteit. Ook met de Huurders Belangen Organisatie wordt op een constructieve manier samengewerkt.

Verantwoording

Open, transparant en relevant

Wij vinden het belangrijk om verantwoording af te leggen over onze prestaties. We doen dat aan de gemeenschap, onze externe toezichthouders, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Begin van het jaar publiceren wij in de regionale weekbladen onze behaalde prestaties in het voorbije jaar onder de kop “Wat maakten we waar in 2014”. Intern doen we dat vooral door open en transparant te communiceren. De Ledenraad en Raad van Commissarissen worden structureel geïnformeerd en betrokken bij beleidsvoornemens. Met onze belangrijkste partners, de gemeentes, hebben we prestatieafspraken en vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats. De gemeenschap informeren we periodiek met nieuwsbrieven, de website en via de media, waar we kort en krachtig onze prestaties delen.

We kiezen voor de lijn ‘Van transparant naar relevant’. Een goed voorbeeld daarvan is een kort en bondig jaarverslag, dat gemakkelijk leesbaar is.

Extern toezicht

Aandachtspunten

Bergopwaarts heeft over 2014 positieve oordelen ontvangen van de minister, de sectorinstituten Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van onze onafhankelijke accountant. Belangrijkste aandachtspunten die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn de mogelijke risico's in enkele ontwikkelposities en de omvang van onze koopgarantportefeuille.

Aanwending van middelen

Bedrijfsresultaat

De activiteiten zijn uitgevoerd binnen de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting 2014. Alle beschikbaar gekomen middelen zijn aangewend in het kader van de volkshuisvesting. Zo is in 2014 € 10 miljoen geïnvesteerd in betaalbare nieuwbouw huurwoningen, € 5,6 miljoen aan onderhoud om onze woningvoorraad op een goed kwaliteitsniveau te houden en € 0,3 miljoen aan leefbaarheidsmaatregelen.

Het bedrijfsresultaat is positief, bedraagt € 6,5 miljoen en betreft de opbrengsten en uitgaven die direct verband hebben met het beheren en exploiteren van ons vastgoed. De specificatie is opgenomen in paragraaf 1.3 Gezond Bedrijf.

Blijven afwegen en bewaken

Met een solvabiliteit van 46%, een Interest Coverage Ratio van 2,21 en een Loan to value (o.b.v. WOZ waarde) ruim lager dan 50%, laten de jaarcijfers zien dat er sprake is van een stabiele bedrijfsvoering en dat Bergopwaarts financieel gezond is. Natuurlijk moeten we in de huidige markt nieuwe investeringen goed afwegen en de kostenstructuur zorgvuldig bewaken.

Ten slotte

Wij kijken terug op een goed jaar voor Bergopwaarts. We stellen vast dat onze klanten tevreden zijn over het wonen, maar ook over de dienstverlening van Bergopwaarts. We hebben tevreden medewerkers. Onze financiële positie is gezond en we hebben de eerste stappen gezet om te komen tot transformatie van ons bezit. Met uiteenlopende partijen werken we op een constructieve wijze samen, waardoor we veel bereiken. Dit alles is alleen mogelijk door een goed samenspel, inzet en betrokkenheid van de organisatie, de Ledenraad en Raad van Commissarissen. Hierop ben ik oprecht trots.

C.W.J. Theuws
Directeur-bestuurder

2. Geconsolideerde jaarrekening

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2014		31 december 2013	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	1				
Software en website			497		473
Materiële vaste activa	2				
Sociaal vastgoed in exploitatie		333.485		336.001	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		12.889	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.661		8.934	
			342.146		357.824
Vastgoedbeleggingen	3				
Commercieel vastgoed in exploitatie		23.745		23.640	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		60.731		59.783	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		490	
			84.476		83.913
Financiële vaste activa	4				
Latente belastingvordering		1.200		1.139	
Leningen u/g		2.120		2.612	
Te vorderen BWS subsidies		19		78	
			3.339		3.829
Som der vaste activa			<u>430.458</u>		<u>446.039</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden	5				
Grondposities		10.890		0	
Vastgoed bestemd voor de verkoop		130		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		966		2.808	
			11.986		2.808
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren		372		315	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		389		389	
Overige vorderingen		54		5.631	
Overlopende activa		634		580	
			1.449		6.915
Liquide middelen	7		1.522		1
Som der vlottende activa			<u>14.958</u>		<u>9.724</u>
			<u>445.416</u>		<u>455.763</u>

Noot: voor een toelichting van de referenties verwijzen wij naar paragraaf 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans.

2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

(x € 1.000)

	Ref.	2014 €	2013 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	13	29.623	27.510
Opbrengsten servicecontracten	14	752	766
Overheidsbijdragen	15	44	49
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	16	-7	-117
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17	2.217	634
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	18	55	181
Overige bedrijfsopbrengsten	19	328	195
		33.012	29.218
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	20	11.513	11.986
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	21	8.877	14.935
Lonen en salarissen	22	2.043	2.339
Sociale lasten	23	281	354
Pensioenlasten	24	416	430
Onderhoudskosten	25	5.551	5.274
Leefbaarheid	26	320	302
Lasten servicecontracten	27	738	753
Overige bedrijfslasten	28	8.001	5.715
		37.739	42.088
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	2.856	-10.718
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	30	7.815	14.602
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	31	-888	-2.612
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	32	119	117
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	670	199
Rentelasten en soortgelijke kosten	34	-6.864	-8.916
Saldo financiële baten en lasten		-6.963	-11.212
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-1.019	-20.198
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	35	2.040	738
Aandeel derden in het resultaat	36	34	0
Resultaat na belastingen		1.055	-19.460

Noot: voor een toelichting van de referenties verwijzen wij naar paragraaf 2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014 (directe methode)

(x € 1.000)

	2014	2013
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Huren	29.099	27.510
Vergoedingen	1.088	763
Overheidsontvangsten	58	49
Overige bedrijfsontvangsten	190	1.837
Renteontvangsten	16	201
Saldo ingaande kasstroom	30.452	30.360
Personeelsuitgaven	-3.085	-3.122
Onderhoudsuitgaven	-5.334	-5.274
Overige bedrijfsuitgaven	-4.499	-5.283
Renteuitgaven	-7.387	-7.139
Uitgaven heffingen	-3.947	-1.182
Leefbaarheid	-305	-302
Vennootschapsbelasting	0	390
Saldo uitgaande kasstroom	-24.556	-21.912
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.896	8.448
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	-10.307	-27.663
Investerings in financiële vaste activa	-563	0
Verkopen bestaand bezit	8.847	9.390
Verkopen nieuwbouw	5.208	732
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.185	-17.541
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Ontvangsten nieuwe leningen	6.282	18.751
Aflossing leningen	-7.161	-13.918
Wijziging kortgeldmutaties	-6.000	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.880	4.833
Totale kasstroom	2.201	-4.260
Stand liquide middelen 1-1	-679	3.581
Mutatie liquide middelen	2.201	-4.260
Stand liquide middelen 31-12	1.522	-679

2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

2.4.1 Algemene toelichting

1. Algemeen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio's Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert-Bakel, Someren en Delft en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is de Dunantweg 10 te Deurne. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

2. Groepsverhoudingen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts staat aan het hoofd van de Bergopwaarts-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Bergopwaarts wordt hiermee bedoeld Woningbouwvereniging Bergopwaarts en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

3. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Bergopwaarts en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Bergopwaarts. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%

Bergopwaarts heeft een belang van 57,9% in Duurzame Energie de Eeuwsels B.V. Deze BV heeft ten doel het realiseren, ontwikkelen en exploiteren van duurzame energievoorzieningen, meer in het bijzonder een WKO-installatie in het Plangebied De Eeuwsels te Helmond voor een periode van in beginsel 60 jaar.

De activiteiten van Vastgoed@BOW B.V. bestaan voornamelijk uit het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen.

Proportioneel geconsolideerd

Adriaans@BOW v.o.f., Helmond (Vastgoed@BOW B.V. is hierin 50% aandeelhouder)

Adriaans@BOW v.o.f. te Helmond is aangemerkt als een joint venture. Met de andere vennoot wordt de zeggenschap in de v.o.f. gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. 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 voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4. Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit, vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Als de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De groepsmaatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

5. Stelselwijziging

In 2014 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

6. Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd.

7. Presentatiewijziging

In 2014 heeft Bergopwaarts de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd. De voorziening negatieve bedrijfswaarde is gesaldeerd met de post Sociaal vastgoed in exploitatie en de te vorderen Vennootschapsbelasting is geherclassificeerd naar de post Belastingen en premies sociale verzekeringen aan de debetzijde van de balans.

Naar de mening van het bestuur is dit een verbetering van het inzicht en verhoogt het daarmee de leesbaarheid van deze jaarrekening.

De vergelijkende cijfers over 2013 zijn dienovereenkomstig aangepast.

8. Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Bergopwaarts zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

2.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of tegen de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals opgenomen in paragraaf 2.4.1 lid 5. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 2.4.1 lid 6. Voor wijzigingen in de presentatie wordt verwezen naar paragraaf 2.4.1 lid 7.

3. Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook 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, gemeentes en overige stakeholders aangaande verplichtingen over 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 als goedkeuring door de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

4. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

5. Materiële vaste activa

5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten:

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Bergopwaarts verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.2 Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Bergopwaarts is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Bergopwaarts zich als vastgoedbeheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Bergopwaarts waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

Na-investeringen

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

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of wijzigen van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend 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.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties welke zich als volgt laten omschrijven:

1. Producten

- a. Appartementen met lift – Sociaal vastgoed
- b. Appartementen met lift – Commercieel vastgoed
- c. Appartementen zonder lift – Sociaal vastgoed
- d. Appartementen zonder lift – Commercieel vastgoed
- e. Eengezinswoningen – Sociaal vastgoed
- f. Eengezinswoningen – Commercieel vastgoed
- g. Starterswoningen¹
- h. Maatschappelijk vastgoed
- i. Bedrijfsonroerend goed

2. Markten:

- a. Senioren – Sociaal
- b. Senioren – Commercieel
- c. Gezinnen – Sociaal
- d. Gezinnen – Commercieel
- e. Starters
- f. Maatschappelijke instellingen
- g. Bedrijven

De product-marktcombinaties zien er als volgt uit:

Markt:	Senioren (sociaal/com.)	Gezinnen (sociaal/com.)	Starters	Maatschappelijke instellingen	Bedrijven
Product:					
Appartementen met lift	X				
Appartementen zonder lift			X		
Eengezinswoningen		X			
Senioren eengezinswoningen	X				
Starterswoningen			X		
Maatschappelijk Vastgoed				X	
Bedrijfs onroerend goed					X

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten 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 en die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

¹ Starterswoningen zijn eengezinswoningen of appartementen met maximaal 2 slaapkamers.

De toerekening van de indirecte exploitatie lasten heeft plaatsgevonden op basis van een kostenverdeelstaat welke gebaseerd is op basis van de verhouding van het aantal FTE's dat werkzaamheden verricht ten behoeve van bestaand vastgoed.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	Begroting 2015 / jaarrekening 2014 Sociaal vastgoed	Begroting 2014 / jaarrekening 2013 Sociaal vastgoed
Huur	2014 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder) Voor alle jaren is 1,5% extra ingerekend voor het inkomensafhankelijke deel/huursombenadering. Voor de jaarrekening zal de werkelijke huurstijging voor 2015 worden opgenomen wanneer die bekend is.	2013 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder) Voor de eerste vijf jaar is 1,5% extra ingerekend. Voor de jaarrekening zal de werkelijke huurstijging voor 2014 worden opgenomen wanneer die bekend is.
Huurharmonisatie	Alleen de eerste vijf jaar	Alleen de eerste vijf jaar
Huurderving	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald op 2% van de huursom	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald op 1,5% van de huursom
Streefhuur	75% van de maximaal redelijke huur voor woningen ≤ 122 punten en 70% van de maximaal redelijke huur voor woningen met meer dan 122 punten.	75% van de maximaal redelijke huur voor woningen ≤ 122 punten en 70% van de maximaal redelijke huur voor woningen met meer dan 122 punten.
Puntprijzen	Niveau 1-7-2014: ≤ 80 punten: € 4,82; > 80 punten € 5,01	Niveau 1-7-2013: ≤ 80 punten: € 4,70; > 80 punten € 4,93
Mutatiekansen	Bepaald op basis van 6-jaarsgemiddelde per complex variërend van 1-22%.	Bepaald op basis van 6-jaarsgemiddelde per complex variërend van 1-23%.
Discontering	5,25%	5,25%
Prijsindex	2014: 1,0%; 2015 en verder 2%	2013: 2,75%; 2014 en verder: 2%
Index loon	2014: 2,5%; 2015 en verder 3%	2014: 2%; 2015: 2,30%; 2016: 2,51%; 2017: 2,66%; va 2018 3%
Index onderhoud/bouw	2014: 1,5%; 2015 en verder 3%	2014: 2%; 2015: 2,30%; 2016: 2,51%; 2017: 2,66%; va 2018 3%
Index markt	2014: -0,5%; 2015: 0,75%; 2016 en verder 2%	2013: -5%; 2014: -3%; 2015 en verder: 2%
Korte rente (inclusief credit spread)	2014: 0,58%; 2015: 1,47%; 2016: 2,10%; 2017: 2,53%; 2018 2,84%; va. 2019 3,55%	2013: 0,60%; 2014: 1,49%; 2015: 2,10%; 2016: 2,54%; 2017 2,84%; va. 2018 3,55%
Lange rente (inclusief credit spread)	2014: 3,10%; vanaf 2015: 5%	2013: 2,50%; 2014: 2,80%; 2015: 3,38%; 2016: 3,79%; 2017 4,08%; va. 2018 4,75%
Verkoopopbrengst	MGE: wordt niet meer gehanteerd Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10% = taxatiewaarde, hiervan een afslag van 10%	MGE: 75% WOZ, met een afslag van 10% Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10% = taxatiewaarde, hiervan een afslag van 10%
Kostenfactor toerekening variabele lasten	Huurwoningen: 1,0 Onzelfstandig overige wooneenheden: 1,0 Garages: 0,2 Bedrijfsruimtes/winkels DAEB: 2,0 Overig bezit: 0,2	Alle verhuureenheden: 1,0
Klachtenonderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting / Jaarrekening 2013: € 81 per woning	Jaarrekening: € 84 per woning
Mutatieonderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting / Jaarrekening 2013: € 57 per woning	Jaarrekening: € 56 per woning
Planmatig onderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 10 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.230 voor ggb woningen en € 1.030 voor niet ggb woningen.	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 10 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.210 voor ggb woningen en € 1.010 voor niet ggb woningen.
Verbeteringen	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie.	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie
Nieuwbouw	Normen nieuwbouw zijn gebaseerd op de reguliere normen. De norm voor planmatig onderhoud wordt als extra post begroot op de MJOB van het bestaand bezit vanaf het jaar van oplevering.	Normen nieuwbouw zijn ongewijzigd. Dit sluit meer aan met de normen die het CFV hanteert
Levensduur	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 60 jaar met een minimum van 15 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 28 jaar.	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 60 jaar met een minimum van 15 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 27 jaar.
Restwaarde	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van sloop en uitplaatsing.	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van sloop en uitplaatsing.
Variabele lasten en opbrengsten	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1960 (inclusief verhuurdersheffing)	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1835 (inclusief verhuurdersheffing)

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

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

De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke 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 maximale 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 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.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Verhuurdersheffing

Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2015 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.

Systematiek restwaardebepaling in de jaarrekening 2014

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaatsingskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m ²	€ 285	€ 345	€ 51.728	60 jaar	€ 5.000	€ 5.000
Appartement	20% WOZ			€ 31.461	60 jaar	€ 5.000	€ 5.000
Kamerwoning	20% WOZ			€ 15.548	60 jaar	€ 3.500	€ 5.000
Woonwagen	Chalet			€ 0	25 jaar	€ 0	€ 0
Standplaats	Kavel 200 m ²	€ 285	€ 345	€ 68.970	60 jaar	€ 3.500	€ 5.000
Parkeerplaats	5 x 3,5 = 17,5 m ²	€ 285	€ 345	€ 6.035	60 jaar	€ 0	€ 0
Garage	25 m ²	€ 285	€ 345	€ 8.621	60 jaar	€ 3.500	€ 0
Commerciële ruimte	m ² VVO	€ 285	€ 345	€ 345	60 jaar	€ 0	€ 0

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en

voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies.

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderingverlies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de lineaire methode. Er wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2014 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Bijzondere waardevermindering

Bergopwaarts beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

5.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

6. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als ‘vastgoedbeleggingen in exploitatie’ indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

6.1 Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

6.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Bergopwaarts waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed:
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waardebepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata:
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). Jaarlijks wordt 33 1/3% van het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Bergopwaarts, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Bergopwaarts bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen, zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Mutaties in de reële

waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

6.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bergopwaarts verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Bergopwaarts onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Bergopwaarts het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Bergopwaarts een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Bergopwaarts een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde wordt op dat moment verwerkt bij:
 - Een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - Een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

6.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

7. Financiële vaste activa

7.1 Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiewaarde (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn wanneer er 20% of meer van de stemrechten kan worden uitgebracht.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als en voor zover Bergopwaarts in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van zijn schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, als hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

7.2 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

7.3 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.

7.4 Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Bergopwaarts op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, bepaalt Bergopwaarts de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële

actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardevermindingsverlies dat daarvoor opgenomen was, moet worden teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

8. Voorraden

8.1 Grondposities

De voorraden grond worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde.

8.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

8.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

9. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

10. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

11. 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. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

12. Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

13. 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 voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

14. 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

14.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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.

14.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen

geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Bergopwaarts in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

14.3 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen als de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

14.4 Overige voorzieningen

Er was een voorziening opgenomen voor een potentiële claim van de gemeente Deurne. Deze claim was gewaardeerd tegen potentiële maximale uitstroom van middelen. Deze voorziening na het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst met de Gemeente Deurne komen te vervallen en de uitstroom van middelen is opgenomen onder de kortlopende schulden.

15. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde 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 samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald, dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

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

In het kader van de verkoop van woningen 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. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

2.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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 zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

1.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

1.2 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht. Dit teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

2. Bedrijfsopbrengsten

2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 bedroeg dit maximumpercentage 6,5%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 3,4%.

2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

2.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

2.4 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggedragen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

2.5 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten 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 voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

2.6 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugnemings van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugnemings wordt via de regel onder de lasten verantwoord.

2.7 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

3. Bedrijfslasten

3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemering daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

3.3 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

3.4 Pensioenlasten

Bergopwaarts heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Bergopwaarts betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%. Bergopwaarts heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

3.5 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. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Bergopwaarts, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

3.7 Overige bedrijfslasten

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

3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

3.9 Uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering

Op grond van de BBSH is de vorming van een herwaarderingsreserve binnen het eigen vermogen niet vereist. Niet gerealiseerde waardeinstijgingen worden daarom als onderdeel van de overige reserves gepresenteerd. Het gerealiseerde deel van de herwaardering ten gevolge van afschrijving en verkoop, ontstaan door het waarderen van de materiële vaste activa volgens het actuele waardemodel, is als afzonderlijke post (uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering) ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

3.10 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

3.11 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Bergopwaarts het recht hierop heeft verkregen.

3.12 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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

3.13 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Bergopwaarts integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

2.4.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het beleid van Bergopwaarts is erop 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 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/beperkt;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

Valutarisico

Bergopwaarts is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Bergopwaarts risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Bergopwaarts risico's over de marktwaaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Bergopwaarts heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Bergopwaarts maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Bergopwaarts loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2014
	<i>x € 1.000</i>
Bankschuld	0
Kredietlimiet	7.500
Lopende investeringsverplichtingen	5.989
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2014)	0

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Bergopwaarts zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Bergopwaarts gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Bergopwaarts heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Bergopwaarts voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Bergopwaarts minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Bergopwaarts doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Bergopwaarts het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Bergopwaarts heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2013 en 2014 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2014 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige ‘at arm’s length’-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

2.4.5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

1. Waardering vaste activa

1.1 Materiële vaste activa, actuele waarde

Bergopwaarts waardeert haar Sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de laagste van de bedrijfswaarde en de vervangingswaarde. Veelal is dit de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 81 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2014-2018. De woningverkopten vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou de bedrijfswaarde ultimo 2014 € 5,3 mln. lager zijn.

1.2 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn als volgt:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad 8,03%.

1.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een

feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

2. Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Bergopwaarts een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2013 en 2014 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

Bergopwaarts volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

2.4.6 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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 onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Software en website
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	487
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-14
Boekwaarde per 1 januari 2014	473
Mutaties 2014	
Investerings	152
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-128
Totaal mutaties	24
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	639
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-142
Boekwaarde per 31 december 2014	497

Bergopwaarts heeft in 2013 geïnvesteerd in een nieuwe website en basisapplicatie. Deze worden beiden in een periode van 5 jaar afgeschreven.

2 Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	240.341	13.883	11.073	265.297
Herwaarderings	153.585	0	0	153.585
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-57.925	-994	-2.139	-61.058
Boekwaarden per 31 december	336.001	12.889	8.934	357.824
Effecten stelselwijziging	0	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2014	336.001	12.889	8.934	357.824
Mutaties 2014				
Investerings	4.342	3.839	5	8.186
Desinvesteringen	-5.784	-2.095	-621	-8.500
Herwaarderings	23.245	0	0	23.245
Afschrijvingen	-11.108	0	-278	-11.386
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	621	621
Waardeverminderingen	-25.487	0	0	-25.487
Terugneming van waardeverminderingen	5.857	0	0	5.857
Overboekings	6.419	-14.633	0	-8.214
Totaal mutaties	-2.516	-12.889	-273	-15.678
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	237.575	45	9.905	247.525
Herwaarderings	160.688	0	0	160.688
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-64.778	-45	-1.244	-66.067
Boekwaarde per 31 december 2014	333.485	0	8.661	342.146

NB. De mutatie in het sociaal vastgoed in exploitatie zijn verwerkt tegen de actuele waarde (zijnde de bedrijfswaarde).

Bergopwaarts onderscheidt in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

–	Grond	geen afschrijvingen
–	Opstal	lineair 50 jaar
–	Garages	lineair 50 jaar
–	Installaties	lineair 25 jaar

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 4.709 woningen, 15 bedrijfsruimtes, 55 standplaatsen, 27 woonwagens en 99 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 763,4 mln.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 2,5 mln. gedaald.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 2.100 onroerende zaken voor verkoop (actief 700 en passief 1.400 woningen) zijn geoormerkt. Naar verwachting zullen 16 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 2,6 mln. De boekwaarde (zijnde bedrijfswaarde) bedraagt ultimo het verslagjaar € 2,6 mln.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

–	Grond	geen afschrijvingen
–	Opstal	lineair 50 jaar
–	Installaties	lineair 25 jaar
–	Inventaris	lineair 5 jaar
–	Vervoermiddelen	lineair 5 jaar
–	Automatisering	lineair 3 jaar

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die worden gefinancierd door middel van financial lease. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Bergopwaarts heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

3 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	41.393	59.783	517	101.693
Herwaarderings	529	0	0	529
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.282	0	-27	-18.309
Boekwaarden per 31 december	23.640	59.783	490	83.913
Effecten stelswijziging	0	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2014	23.640	59.783	490	83.913
Mutaties 2014				
Investerings	0	0	165	165
Desinvesterings	-1.818	0	0	-1.818
Herwaarderings	306	2.209	0	2.515
Afschrijvingen	0	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0	0
Waardeverminderingen	-474	0	0	-474
Terugneming van waardeverminderingen	1.962	0	0	1.962
Overboekings	129	-1.261	-655	-1.787
Totaal mutaties	105	948	-490	563
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	33.634	60.731	0	94.365
Herwaarderings	860	0	0	860
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.749	0	0	-10.749
Boekwaarde per 31 december 2014	23.745	60.731	0	84.476

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 125 woningen, 17 commerciële ruimtes en 31 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 28,3 mln.

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 27,6 mln. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 7,0 mln. gedaald.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 452 verhuureenheden opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Alle contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%.

4 Financiële vaste activa

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

	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2014				
Boekwaarde	1.139	2.612	78	3.829
Mutaties 2014				
Investerings	61	281	0	342
Kapitaalstorting	0	0	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Activering rente	0	116	0	116
Desinvesteringen	0	0	-59	-59
Waardeverminderingen	0	-888	0	-888
Totaal mutaties	61	-492	-59	-490
31 december 2014				
Boekwaarde	1.200	2.120	19	3.339

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

4.1 Latente belastingvorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, de overige latenties tegen nominale waarde.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 6% en hebben een gemiddelde looptijd van 15,5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,4 mln. De post heeft betrekking op langlopende leningen.

Verrekenbare tijdelijke verschillen zijn tijdelijke verschillen die bij realisatie of afwikkeling van de post materiële vaste activa leiden tot over toekomstige verslagjaren te verrekenen belasting als gevolg van fiscaal hogere waardering van activa dan commercieel door commercieel snellere afschrijving dan fiscaal. De contante waarde van deze latentie bedraagt € 0,1 mln.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 0,7 mln.

Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie en dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

4.2 Leningen u/g

WoonInvesteringsFonds

Onder leningen u/g zijn begrepen achtergestelde leningen aan het WoonInvesteringsFonds ter grootte van € 5 mln. 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 50 certificaten à € 0,10 mln. met een vaste rente van 2,25% met valutadatum 1 december. Gezien de huidige financiële situatie van het WIF heeft Bergopwaarts de verwachting dat het WIF niet in staat zal zijn de lopende rente over 2012 tot en met 2014 en de toekomstige aflossing volledig terug te betalen. Op basis van de verwachtingen van de financiers betrokken bij het WIF heeft Bergopwaarts in 2013 besloten om de openstaande (toekomstige) vorderingen met 50% af te waarderen. Op grond van recente ontwikkelingen begin 2015 heeft Bergopwaarts besloten in 2014 de openstaande vordering met 20% aanvullend af te waarderen tot 30% van de hoofdsom.

Adriaans@BOW v.o.f.

Op 30 december 2014 heeft Vastgoed@BOW B.V. een financiering verstrekt aan Adriaans@BOW v.o.f. van € 0,56 mln. Voor deze lening is door de VOF hypotheek verstrekt op de eigendommen van de VOF in Aarle-Rixtel tot een bedrag van € 0,76 mln. Vastgoed@BOW B.V. ontvangt een rente van 3,5% over de verstrekte lening. Vanwege consolidatiedoeleinden is het aandeel van Vastgoed@BOW B.V. ter grootte van 50% van de totale schuld van de VOF in mindering gebracht op deze vordering.

4.3 Te vorderen BWS-subsidies

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 beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

5 Voorraden

	31 december 2014	31 december 2013
Grondposities	10.890	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop	130	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	966	2.808
	11.986	2.808

De voorraden zijn niet met een stil pandrecht bezwaard als zekerheid voor de kredietverlening door de bankier. Als gevolg van een herbestemming van onze grondposities zijn deze in 2013 gewaardeerd als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

6 Vorderingen

	31 december 2014	31 december 2013
Huurdebiteuren	372	315
Belastingen en premies sociale verzekeringen	389	389
Overige vorderingen	54	5.631
Overlopende activa	634	580
	1.449	6.915

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

De forse afname van de post overige vorderingen is toe te schrijven aan de verkoop van een commerciële ruimte in Helmond begin januari 2014.

6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2014	31 december 2013
Huurdebiteuren	722	675
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-350	-360
Totaal huurdebiteuren	372	315

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 1,04 (2013: 0,82).

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

Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2014	31 december 2013
Vennootschapsbelasting	389	389
Totaal belastingen en premies	389	389

6.3 Overige vorderingen

	31 december 2014	31 december 2013
Debiteuren	43	5.615
Overige	11	16
Totaal gemeenten	54	5.631

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

6.4 Overlopende activa

	31 december 2014	31 december 2013
Vooruitbetaalde kosten	65	0
Vooruitbetaalde interest en aflossing leningen	477	478
Afrekening Duwo	87	56
Overige	5	46
Totaal gemeenten	634	580

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

7 Liquide middelen

	31 december 2014	31 december 2013
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	1.522	1
Totaal liquide middelen	1.522	1

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

8 Groepsvermogen

8.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

8.2 Aandeel derden

Het verloop van het aandeel derden in geconsolideerde rechtspersonen is als volgt:

	31 december 2014	31 december 2013
Stand per 1 januari	164	142
Correctie resultaat voorgaand jaar	-14	22
Bij: aandeel derden in winstverdeling	-34	0
Stand 31 december	116	164

Het aandeel derden heeft betrekking op het niet in eigendom zijnde deel van de aandelen van de Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.

9 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31 december 2014	31 december 2013
Stand per 1 januari	60	104
Toekenningen	0	0
Toevoeging rente	2	5
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-44	-49
Stand 31 december	18	60

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

10 Voorzieningen

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

	Stand per 1 januari	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.038	1.131	-2.038	0	1.131
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.991	0	-1.991	0	0
Overige voorzieningen	3.602	3.300	-3.602	0	3.300
Boekwaarde	7.631	4.431	-7.631	0	4.431

Van de voorzieningen is een bedrag ter grootte van € 1,1 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening.

10.3 Overige voorzieningen

In deze voorziening werden de complexen waarvan de actuele waarde negatief was opgenomen. Dit betroffen de garages. Deze is vanaf 2014 gesaldeerd met de post Sociaal vastgoed in exploitatie. Daarnaast is een voorziening opgenomen voor de gevolgen vanuit grondposities.

11 Langlopende schulden

	31 december 2014				31 december 2013	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	Totaal	Rente- voet
Schulden/leningen overheid	0	0	0	4,14%	330	4,48%
Schulden/leningen kredietinstellingen	24.000	141.519	165.519	3,49%	165.956	3,51%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.282	0	63.282		63.397	
Overige schulden	133	0	133		133	
Totaal	87.415	141.519	228.934	4,04%	229.816	3,98%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2015 bedraagt € 0,3 mln.

11.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2014 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstel- lingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014	5.252	167.334	172.586
Bij: nieuwe leningen	0	6.000	6.000
Af: reguliere aflossingen	-173	-657	-830
Af: extra aflossingen	-4.778	-7.158	-11.936
Af: kortlopend deel 2015	-301	0	-301
Stand per 31 december 2014	0	165.519	165.519

Garantie

Alle leningen zijn gegarandeerd door het WSW.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 18,5 mln. aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,50% (2013: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,46%. Het vervalschema van de opslagherzieningen is hieronder weergegeven:

Basisrenteleningen	Hoofdsom	Opslagherziening	Basisrente	Opslag	Te betalen tot opslagherziening
Lening I	6.750	18-12-2017	3,452%	0,410%	3,862%
Lening II	6.750	18-12-2018	3,420%	0,440%	3,860%
Lening III	5.000	1-11-2021	3,630%	0,520%	4,150%
	18.500				

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2014	31 december 2013
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	63.397	57.104
	63.397	57.104
Mutaties		
Verminderen / vermeerderingen	-1.219	7.428
Waarderingen	1.105	-1.135
	-115	6.293
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	63.282	63.397
	63.282	63.397

11.3 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

	31 december 2014	31 december 2013
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	133	112
	133	112
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	0	21
	0	21
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	133	133
	133	133

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

12 Kortlopende schulden

	31 december 2014	31 december 2013
Schulden aan kredietinstellingen	0	2.355
Schulden aan gemeenten	1.547	5.135
Schulden aan leveranciers	1.259	1.578
Belastingen en premies sociale verzekeringen	456	2.096
Overlopende passiva	4.061	6.692
Totaal	7.323	17.856

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. Onder de schulden aan gemeenten is een bedrag opgenomen van € 1,1 mln. voor de afwikkeling van de grondposities vanuit het onderhandelingsresultaat met de Gemeente Deurne. De bijbehorende grondaankopen ad. € 5,6 mln. zijn verantwoord onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. Onder de schulden aan leveranciers is een bedrag van € 21K opgenomen welke betrekking heeft op schulden aan groepsmaatschappijen.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

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

- Niet vervallen rente van geldleningen betrekking hebbend op de periode tot 31 december, is als te betalen in de balans opgenomen.
- Te verwachten investeringen van in exploitatie genomen projecten.

12.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2014	31 december 2013
Omzetbelasting	407	1.989
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	45	102
Overige	5	5
Totaal	456	2.096

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Bergopwaarts 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 die eerst verschuldigd is nadat het vermogen van het WSW daalt beneden een percentage van 0,25% van het gegarandeerde volume.

Per 31 december 2014 wordt door het WSW een bedrag van € 171,1 mln. gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2014 € 6,5 mln. Conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Heffing saneringsfonds

Bergopwaarts zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 0,9 mln. moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts voor een totaal bedrag van € 6,0 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Kredietfaciliteit

Door de Rabobank is een kredietfaciliteit van € 8,0 mln. verstrekt in rekening-courant.

Bankgarantie

Tot zekerheid van het nakomen van onze verplichting in de verwerving van grondpositie Gasthuisstraat Stiphout-zuid in Helmond is een bankgarantie afgegeven ter hoogte van € 0,5 mln. aan een drietal natuurlijke personen.

Automatisering

Bergopwaarts heeft een overeenkomst met Cegeka-dsa gesloten (onderhoudscontract). Deze overeenkomst is schriftelijk overeengekomen en is jaarlijks opzegbaar.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Bergopwaarts vormt met Vastgoed@BOW B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de vereniging en de daaraan gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

Vastgoed@BOW B.V. is firmant van een vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan bedraagt ultimo 2014 de hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichting € 0,67 mln.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Bergopwaarts en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Bergopwaarts naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

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

13 Huuropbrengsten

	2014	2013
Woningen en woongebouwen	28.875	26.883
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.521	1.096
	30.397	27.979
Af: huurderving wegens leegstand	-636	-371
huurderving wegens oninbaarheid	-63	0
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-75	-98
	-774	-469
Totaal huuropbrengsten	29.623	27.510

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1,6 mln.
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,88 mln.
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

14 Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
Overige goederen, leveringen en diensten	793	775
Af: huurderving wegens leegstand	-40	-9
Totaal vergoedingen	752	766

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Aanpassing van de vergoedingen alsmede oplevering nieuwbouw tot een bedrag van € 0,02 mln.
- het dervingspercentage is 5,04% (2013: 1,16%).

15 Overheidsbijdragen

	2014	2013
Vrijval egalisatierekening BWS subsidie	44	49
Overige rijksbijdragen	0	0
Totaal overheids bijdragen	44	49

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.

16 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2014	2013
Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop	-7	-117
Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden proj	-7	-117

17 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.947	8.425
Af: direct toerekenbare kosten	-265	-434
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	8.682	7.991
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-6.465	-7.357
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.217	634

18 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2014	2013
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	55	181

19 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Prorata regeling	-42	93
Overige	370	102
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	328	195

20 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	11.108	11.621
Afschrijving immateriële vaste activa	128	14
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	278	351
Totaal Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.513	11.986

21 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	1.176	700
Waardemutatie sociaal vastgoed	4.627	12.997
Afboeken projectkosten / afwaardering grondposities	3.074	1.238
Totaal waardeveranderingen (in)materiële vaste activa	<u>8.877</u>	<u>14.935</u>

22 Lonen en salarissen

	2014	2013
Bruto-salaris	1.855	2.129
Vakantiegeld	151	171
Overig	37	39
Totaal lonen en salarissen	<u>2.043</u>	<u>2.339</u>

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2013 gedaald; dit is te verklaren door de afname van het aantal functies. Het aantal FTE (34,05; gemiddeld 38,09 FTE) is afgenomen ten opzichte van 2013 (42,64).

23 Sociale lasten

	2014	2013
Sociale lasten	<u>281</u>	<u>354</u>

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

24 Pensioenlasten

	2014	2013
Pensioenpremie	<u>416</u>	<u>430</u>

De pensioenlasten zijn afhankelijk van de salarissen. De feitelijke pensioenlasten over het jaar 2013 bedragen € 467K. Het verschil wordt veroorzaakt door het afboeken van openstaande schulden met betrekking tot pensioenen.

25 Onderhoudslasten

	2014	2013
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	853	696
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.698	4.578
Totaal	<u>5.551</u>	<u>5.274</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2014	2013
Planmatig onderhoud	4.681	4.519
Mutatie-onderhoud	342	286
Serviceonderhoud	463	299
Duwo	65	170
Totaal	5.551	5.274

26 Leefbaarheid

	2014	2013
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	164	170
Mens gerelateerde leefbaarheid	156	132
Totaal leefbaarheid	320	302

27 Lasten servicecontracten

	2014	2013
Water en electra	252	192
Alarmeringen	2	8
Schoonhouden algemene ruimten	187	144
Huismeesteractiviteiten	32	38
Kosten warmwatervoorzieningen	235	293
Tuinonderhoud	9	9
Telefoon liften	11	13
Service commerciële ruimten	1	41
Overigen	8	15
Totaal lasten servicecontracten	738	753

28 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	400	377
Huisvestingskosten	190	195
Bestuurskosten	81	76
ICT kosten	265	401
Algemene kosten	634	1.015
Subtotaal bedrijfskosten	1.570	2.064
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	980	1.067
Verhuurdersheffing	2.968	115
Belastingen	1.653	1.561
Verzekeringen	136	128
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	5.737	2.871
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Contributie landelijke federatie	36	42
Kosten servicefonds	0	98
Overige exploitatielasten	658	640
Subtotaal kosten woningexploitatie	694	780
Totaal overige bedrijfslasten	8.001	5.715

De daling van de algemene kosten in 2014 komen met name voort uit de inhuur van een projectmanager (€ 97K), de interne uren voor de implementatie van Dynamics Wonen (€ 44K) en vrijval sponsoring cultuurcentrum (€ 142K) in 2013. De kosten servicefonds zijn vanwege het karakter (contractonderhoud) vanaf 2014 verantwoord als onderhoudskosten. De overige exploitatielasten betreffen onder andere de (afrekening van) beheerkosten van de OMO-locatie en de Beukenstraat (€ 223K), de beheerlasten voor de VvE's (€ 141K) en energiekosten leegstaande woningen (€ 66K). Deze laatst genoemde kosten zijn inflatievolgend.

28.1 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	82	63
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	82	63

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de vereniging en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

29 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2014	2013
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.794	-7.670
Waardeveranderingen commercieel vastgoed i.o. bestemd voor eigen expl.	0	-1.913
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.062	-1.135
Totaal	2.856	-10.718

30 Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering

	2014	2013
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	7.368	6.302
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen bestaand bezit	309	6.954
Realisatie herwaardering a.g.v. overdracht naar commercieel vastgoed	138	1.346
Totaal	7.815	14.602

31 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2014	2013
Afboeking lening u/g WIF	-888	-2.612
Totaal	-888	-2.612

32 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2014	2013
Rente financiële vaste activa		
Te vorderen subsidie BWS	4	4
Overige financiële vaste activa	115	113
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de VA behoren en van effecten	119	117

33 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	6	199
Overige renteopbrengsten	664	0
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	670	199

Onder de overige renteopbrengsten is de teveel berekende rente vanuit de grondposities gecorrigeerd.

34 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-2	-4
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-132	-2.360
Leningen kredietinstellingen *)	-6.676	-6.494
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-54	-58
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.864	-8.916

*) De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-6.666	-6.486
- rentelasten van leningen met een variabele rente	-10	-8
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-6.676	-6.494

35 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Acute belastingen	-12	0
Latente belastingen per 1 januari	-852	-1.590
Mutatie latente belastingen	2.052	738
Totaal	1.200	-852
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
	2014	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		-1.019
Bijzondere waardeverminderingen	-7.509	
Afschrijvingen	6.506	
Tijdelijke verschillen	3.023	
Fiscale verliescompensatie	0	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		2.021
Belastbaar bedrag		1.001
Verschuldigde winstbelasting		0

	2014	2013
Acute belastingen	-12	0
Mutatie latente belastingen	2.052	738
Totaal ten laste van het resultaat	2.040	738

Met betrekking tot de latentie voor verliescompensatie is Bergopwaarts voornemens de latentie op € 3,1 mln. te waarderen, dit omdat ondanks het voor nu berekende fiscale resultaat van € 1,0 mln. Bergopwaarts van mening is dat er nog voldoende fiscale ruimte is (o.a. afwaardering grondposities) waardoor het resultaat na afstemming met de Belastingdienst en inzet van haar fiscale ruimte € 0 zal bedragen.

Op basis van de aangeleverde fiscale meerjarenbegroting is onderbouwing gevonden voor de waardering van het compensabele verlies.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere niet fiscaal verwerkte verlieslatende contracten (onrendabele investeringen).

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

36 Aandeel derden in het resultaat

	2014	2013
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	34	0
Totaal aandeel derden in het resultaat	34	0

Overige informatie

37 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2014 had de corporatie gemiddeld 38,09 werknemers in dienst (2013: 44,04). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is zowel in 2014 als 2013 buiten Nederland werkzaam.

Bij de proportioneel geconsolideerde maatschappijen zijn geen werknemers in dienst.

38 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van het jaarrekeningrecht van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 154.164 (voorgaand jaar € 164.885)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 51.079 (voorgaand jaar € 51.586)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Directeur-bestuurder	127.277	137.951	26.887	26.934	-	-	-	-

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

	Als lid van de Raad		Als lid van commissies		Overige kosten	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
A.E.M. Blokker (voorzitter)	13.500	13.500	-	-	133	125
M.C.M. Dams (vice-voorzitter)	9.900	9.900	-	-	173	145
J. Feuerriegel (lid)	9.000	9.000	-	-	120	170
F.H.P. Gielgens (lid)	9.000	9.000	-	-	540	602
S.C.G.F. Warmoeskerken (lid)	8.588	9.000	-	-	125	144
Totaal	49.988	50.400	-	-	1.091	1.186

3. Enkelvoudige jaarrekening

3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2014		31 december 2013	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	39				
Software en website			497		473
Materiële vaste activa	40				
Sociaal vastgoed in exploitatie		333.485		336.001	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		12.889	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.964		8.187	
			341.449		357.077
Vastgoedbeleggingen	41				
Commercieel vastgoed in exploitatie		23.745		23.640	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		60.731		59.783	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		490	
			84.476		83.913
Financiële vaste activa	42				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		654		226	
Latente belastingvordering		1.200		1.139	
Leningen u/g		1.839		2.612	
Te vorderen BWS subsidies		19		78	
			3.712		4.055
Som der vaste activa			<u>430.134</u>		<u>445.518</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	43				
Grondposities		10.890		0	
Vastgoed bestemd voor de verkoop		130		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0		1.458	
			11.020		1.458
Vorderingen	44				
Huurdebiteuren		372		315	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		989		1.073	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		389		389	
Overige vorderingen		42		5.587	
Overlopende activa		600		539	
			2.391		7.903
Liquide middelen	45		982		1
Som der vlottende activa			<u>14.393</u>		<u>9.362</u>
			<u>444.527</u>		<u>454.880</u>

	Ref.	31 december 2014		31 december 2013	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	46				
Eigen vermogen		<u>204.593</u>	204.593	<u>200.236</u>	200.236
Egalisatierekening	47		18		60
Voorzieningen	48				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		1.131		2.038	
Voorziening latente belastingverplichting		0		1.991	
Overige voorzieningen		<u>3.300</u>	4.431	<u>3.581</u>	7.610
Langlopende schulden	49				
Schulden/leningen overheid		0		330	
Schulden/leningen kredietinstellingen		164.800		165.298	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		63.282		63.397	
Overige schulden		<u>133</u>	228.215	<u>133</u>	229.158
Kortlopende schulden	50				
Schulden aan kredietinstellingen		0		2.396	
Schulden aan gemeenten		1.547		5.135	
Schulden aan leveranciers		1.250		1.559	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		465		2.112	
Overlopende passiva		<u>4.008</u>	7.270	<u>6.614</u>	17.816
		<u>444.527</u>		<u>454.880</u>	

3.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

(x € 1.000)

	Ref.	2014 €	2013 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		29.623	27.510
Opbrengsten servicecontracten		752	712
Overheidsbijdragen		44	49
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	51	31	-224
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		2.217	634
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		55	180
Overige bedrijfsopbrengsten	52	233	113
		32.955	28.974
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	53	11.464	11.937
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		8.877	14.935
Lonen en salarissen		2.043	2.339
Sociale lasten		281	354
Pensioenlasten		416	430
Onderhoudslasten	54	5.522	5.274
Leefbaarheid		320	302
Lasten servicecontracten	55	720	709
Overige bedrijfslasten	56	7.946	5.677
		37.588	41.957
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.856	-10.733
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering		7.815	14.602
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-888	-2.612
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		119	117
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	57	675	207
Rentelasten en soortgelijke kosten	58	-6.823	-8.891
Saldo financiële baten en lasten		-6.917	-11.179
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-879	-20.293
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		2.040	738
Resultaat deelnemingen	59	-106	95
Resultaat na belastingen		1.055	-19.460

3.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)

3.3.1 Algemene toelichting

Bergopwaarts heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening.

3.3.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 2.4.2 lid 7.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in paragraaf 2.4 en verder opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 7.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

2. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

3.4 Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)

39 Immateriële vaste activa

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 1 in de geconsolideerde jaarrekening.

40 Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	240.341	13.883	10.278	264.502
Herwaarderingsen	153.585	0	0	153.585
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-57.925	-994	-2.091	-61.010
Boekwaarden per 31 december	336.001	12.889	8.187	357.077
Effecten stelselwijziging	0	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2014	336.001	12.889	8.187	357.077
Mutaties 2014				
Investeringsen	4.342	3.839	5	8.186
Desinvesteringsen	-5.784	-2.095	-621	-8.500
Herwaardering	23.245	0	0	23.245
Afschrijvingen	-11.108	0	-228	-11.336
Afschrijvingen desinvesteringsen	0	0	621	621
Waardeverminderingen	-25.487	0	0	-25.487
Terugneming van waardeverminderingen	5.857	0	0	5.857
Overboekingsen	6.419	-14.633	0	-8.214
Totaal mutaties	-2.516	-12.889	-223	-15.628
31 december 2014				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	237.575	45	8.735	246.355
Herwaarderingsen	160.688	0	0	160.688
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-64.778	-45	-771	-65.594
Boekwaarde per 31 december 2014	333.485	0	7.964	341.449

41 Vastgoedbeleggingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 3 in de geconsolideerde jaarrekening.

42 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen in groepsmaatschap- pijen	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2014					
Boekwaarde	226	1.139	2.612	78	4.055
Mutaties 2014					
Investerings	0	61	0	0	61
Kapitaalstorting	900	0	0	0	900
Herclassificatie vordering op deelneming	-347	0	0	0	-347
Resultaat deelnemingen	-106	0	0	0	-106
Correctie resultaat voorgaande jaren	-19	0	0	0	-19
Activering rente	0	0	116	0	116
Desinvesteringen	0	0	0	-59	-59
Waardeverminderingen	0	0	-888	0	-888
Totaal mutaties	428	61	-773	-59	-343
31 december 2014					
Boekwaarde	654	1.200	1.839	19	3.712

Voor de deelnemingen met een negatief eigen vermogen zal een voorziening voor het eigen vermogen worden gevormd.

42.1 Deelnemingen

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen per 31-12-2014 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	- 47	160
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%	- 60	494
Vastgoed@BOW B.V.	Adriaans@BOW VOF	Helmond	50%	- 3	673

43 Voorraden

	31 december 2014	31 december 2013
Grondposities	10.890	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop	130	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	1.458
	11.020	1.458

44 Vorderingen

Voor een nadere toelichting van de post huurdebiteuren wordt verwezen naar referentie 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

44.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31 december 2014	31 december 2013
Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.	989	1.420
Voorziening deelneming	0	-347
Totaal vordering groepsmaatschappijen	989	1.073

Over het gemiddelde saldo van de rekening-courantverhoudingen wordt 0,605% rente per jaar berekend (in 2013: 0,593%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Negatieve vermogenswaarde deelneming

De negatieve vermogenswaarde van Vastgoed@BOW B.V. was voorzien en in mindering gebracht op de openstaande vordering die Bergopwaarts heeft op de deelneming. Bergopwaarts heeft in 2014 een kapitaalstorting gedaan in deze entiteit ter compensatie van de negatieve vermogenswaarde. Er is een aansprakelijkheid afgegeven ten aanzien van deze deelneming en daarmee staat Bergopwaarts in voor de schulden van deze deelneming.

44.2 Overige vorderingen

	31 december 2014	31 december 2013
Debiteuren	31	5.572
Overige	11	15
Totaal gemeenten	42	5.587

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

44.3 Overlopende activa

	31 december 2014	31 december 2013
Vooruitbetaalde kosten	61	0
Vooruitbetaalde interest en aflossing leningen	477	478
Afrekening Duwo	56	56
Overige	5	5
Totaal gemeenten	600	539

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

45 Liquide middelen

	31 december 2014	31 december 2013
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	982	1
Totaal liquide middelen	982	1

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

46 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2014	31 december 2013
Stand per 1 januari	200.236	240.788
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand jaar	-19	30
	200.217	240.818
Resultaatbestemming	1.055	-19.460
Overige mutaties	3.321	-21.122
Stand 31 december	204.593	200.236

Overeenkomstig de statuten van Bergopwaarts dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

De overige mutaties hebben betrekking op mutaties in de herwaardering van het bezit welke rechtstreeks via het vermogen worden geadministreerd.

Ultimo 2014 is in totaal € 161,6 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2013: € 154,1 mln.). In 2014 € 3,3 mln. toegevoegd wegens realisatie (waarvan € 7,4 mln. door afschrijvingen, € 0,3 mln. door verkoop van vastgoed, € 0,1 mln. door overdracht naar commercieel en € 15,3 mln. toegevoegd wegens herwaarderingen ten laste van het eigen vermogen.

47 Egalisatierekening

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 9 in de geconsolideerde jaarrekening.

48 Voorzieningen

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

	Stand per 1 januari	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.038	1.131	-2.038	0	1.131
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.991	0	-1.991	0	0
Overige voorzieningen	3.581	3.300	-3.581	0	3.300
Boekwaarde	7.610	4.431	-7.610	0	4.431

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1,1 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

49 Langlopende schulden

Voor een nadere toelichting van de posten verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en overige schulden wordt verwezen naar referentie 11 in de geconsolideerde jaarrekening.

	31 december 2014				31 december 2013	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	Totaal	Rente- voet
Schulden/leningen overheid	0	0	0	4,14%	330	4,48%
Schulden/leningen kredietinstellingen	24.000	140.800	164.800	3,49%	165.298	3,51%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.282	0	63.282		63.397	
Overige schulden	133	0	133		133	
Totaal	87.415	140.800	228.215	4,04%	229.158	3,98%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2015 bedraagt € 0,3 mln.

49.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2014 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstel- lingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014	5.252	166.587	171.839
Bij: nieuwe leningen	0	6.000	6.000
Af: reguliere aflossingen	-173	-629	-802
Af: extra aflossingen	-4.778	-7.158	-11.936
Af: kortlopend deel 2015	-301	0	-301
Stand per 31 december 2014	0	164.800	164.800

Garantie

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

50 Kortlopende schulden

	31 december 2014	31 december 2013
Schulden aan kredietinstellingen	0	2.396
Schulden aan gemeenten	1.547	5.135
Schulden aan leveranciers	1.250	1.559
Belastingen en premies sociale verzekeringen	465	2.112
Overlopende passiva	4.008	6.614
Totaal	7.270	17.816

Onder kortlopende schulden zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

Onder de schulden aan kredietinstellingen en gemeenten is onder andere de aflossing opgenomen die het komende jaar contractueel verschuldigd is, alsmede de afrekening van het onderhandelingsresultaat met de Gemeente Deurne.

De volgende post is onder andere onder de overlopende passiva opgenomen:

- Niet vervallen rente van geldleningen betrekking hebbend op de periode tot 31 december, is als te betalen in de balans opgenomen.
- Te verwachten investeringen van in exploitatie genomen projecten.

50.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2014	31 december 2013
Omzetbelasting	416	2.005
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	45	102
Overige	5	5
Totaal	465	2.112

3.5 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening (x € 1.000)

Voor zover de toelichting niet afwijkt van de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwijzen wij naar deze toelichtingen.

51 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2014	2013
Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop	31	-224
Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden proj	31	-224

52 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Pro rata regeling 2013	0	93
Overige	233	20
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	233	113

53 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	11.108	11.572
Afschrijving immateriële vaste activa	128	14
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	228	351
Totaal Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.464	11.937

54 Onderhoudslasten

	2014	2013
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	848	696
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.674	4.578
Totaal	5.522	5.274

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2014	2013
Planmatig onderhoud	4.657	4.519
Mutatie-onderhoud	342	286
Serviceonderhoud	459	299
Duwo	65	170
Totaal	5.522	5.274

55 Lasten servicecontracten

	2014	2013
Water en electra	252	192
Alarmeringen	2	8
Schoonhouden algemene ruimten	187	144
Huismeesteractiviteiten	32	38
Kosten warmwatervoorzieningen	217	249
Tuinonderhoud	9	9
Telefoon liften	11	13
Service commerciële ruimten	1	41
Overigen	8	15
Totaal lasten servicecontracten	720	709

56 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	400	377
Huisvestingskosten	190	196
Bestuurskosten	81	76
ICT kosten	265	401
Algemene kosten	607	979
Subtotaal bedrijfskosten	1.544	2.029
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	980	1.067
Verhuurdersheffing	2.968	115
Belastingen	1.653	1.561
Verzekeringen	134	126
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	5.735	2.869
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Contributie landelijke federatie	36	42
Kosten servicefonds	0	97
Overige exploitatielasten	631	640
Subtotaal kosten woningexploitatie	668	779
Totaal overige bedrijfslasten	7.946	5.677

56.1 Accountants honoraria

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	69	63
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	69	63

57 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Rente op vorderingen		
Rente op vorderingen van groepsmaatschappijen	8	11
Rente op liquide middelen	5	196
Overige renteopbrengsten	662	0
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	675	207

58 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-2	-4
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-132	-2.360
Leningen kredietinstellingen *)	-6.635	-6.473
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-54	-54
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.823	-8.891

59 Resultaat deelnemingen

	2014	2013
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-47	0
Vastgoed@BOW B.V.	-60	95
Totaal aandeel derden in het resultaat	-106	95

4. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 31 maart 2015
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directie,

.....
De heer C.W.J. Theuws

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw drs. A.E.M. Blokker

.....
De heer mr. M.C.M. Dams

.....
De heer drs. J.E. Feuerriegel

.....
De heer drs. S.G.C.F. Warmoeskerken

.....
De heer ir. F.H.P. Gielgens MRE

5. Overige gegevens

5.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat ter grootte van € 1,1 mln. is toegevoegd aan de overige reserves.

5.2 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Bergopwaarts van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor Bergopwaarts is € 130.600. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	C.W.J. Theuws	M.J.C. Kieft	T.M. Liebers – van Rooy
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Manager Wonen	Manager Bedrijfsvoering
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	0,89	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning	117.652	71.060	79.942
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	26.887	15.382	17.305
Totaal bezoldiging	144.539	86.442	97.247
Toepasselijk WNT-maximum	130.600	116.089	130.600
Motivering indien overschrijding: zie	1)		
Gegevens 2013			
Functie(s) in 2013	Directeur-bestuurder	Manager Wonen	Manager Bedrijfsvoering
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	0,89	1,0
Bezoldiging			
Beloning	129.021	71.658	80.187
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	26.934	16.548	17.352
Totaal bezoldiging 2013	155.955	88.206	97.539

De functionarissen waarbij de totale bezoldiging méér dan de van toepassing zijnde WNT-norm bedraagt, waarbij de WNT-norm zo nodig is herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband kan de volgende motivering worden gegeven:

- 1) Overgangsrecht is van toepassing

De bezoldiging over het jaar 2013 laat een afwijking zien ten opzichte van de jaarrekening 2013 vanwege het abusievelijk toepassen van het fiscaal loon als basis voor het bepalen van de beloning.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	A.E.M. Blokker	M.C.M. Dams	J. Feuerriegel
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	13.500	9.900	9.000
Belastbare onkostenvergoedingen	133	173	120
Totaal bezoldiging	13.633	10.073	9.120
Toepasselijk WNT-maximum	9.795	6.530	6.530
Motivering indien overschrijding: zie	1)	2)	3)
Gegevens 2013			
Functie(s) in 2013	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	13.500	9.900	9.000
Belastbare onkostenvergoedingen	125	145	170
Totaal bezoldiging 2013	13.625	10.045	9.170

<i>bedragen x € 1</i>	F.H.P. Gielgens	S.C.G.F. Warmoeskerken
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Beloning	9.000	8.588
Belastbare onkostenvergoedingen	540	125
Totaal bezoldiging	9.540	8.713
Toepasselijk WNT-maximum	6.530	6.530
Motivering indien overschrijding: zie	4)	5)
Gegevens 2013		
Functie(s) in 2013	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Beloning	9.000	9.000
Belastbare onkostenvergoedingen	602	144
Totaal bezoldiging 2013	9.602	9.144

De functionarissen waarbij de totale bezoldiging méér dan de van toepassing zijnde WNT-norm bedraagt, waarbij de WNT-norm zo nodig is herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband kan de volgende motivering worden gegeven:

- 1 t/m 5) Overgangsrecht is van toepassing

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

6. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.628	4.636	4.533	4.517	4.519
In eigendom in gemeente Delft	116	129	129	129	129
Kamerverhuur	89	88	82	12	15
Garages	128	133	90	80	81
Zakelijke ruimte	33	40	14	6	16
Woningen in beheer	7	8	8	8	5
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	32	30	32
Woonwagens in eigendom	27	26	24	29	30
Bedrijfspanen in beheer	0	1	1	1	0
Overig onroerend goed	2	2	2	2	0
Totaal aantal verhuureenheden	5.085	5.118	4.915	4.814	4.827
Huurklasse (aantal VHE's) (*2)					
Goedkope huur	602	677	785	964	1.064
Betaalbare huur	3.397	3.505	3.454	3.507	3.484
Dure huur	745	752	561	246	182
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	171				
In het boekjaar (aantal verhuureenheden)					
Verkocht	61	76	50	49	99
Gesloopt	0	0	0	0	0
In aanbouw	0	64	142	37	56
Opgeleverd	22	152	52	37	99
Aangekocht	14	24	10	0	4
Overig	-7	0	0	2	-9
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Bedrijfswaarde	361	371	379	358	322
WOZ waarde	792	865	965	983	1.003
Personeelsbezetting (in FTE)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00
Wonen	14,67	18,34	16,78	17,89	16,50
Vastgoed	5,39	7,30	11,16	10,17	12,60
Bedrijfsvoering	12,99	16,00	17,88	18,16	16,00
Totaal	34,05	42,64	46,82	48,22	47,10
(*1) Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd					
(*2) Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					
(*3) Vanaf 2014 worden de onzelfstandige wooneenheden apart verantwoord wat in overeenstemming is met de uitvraag door onze externe toezichtshouders					

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden	1.135	1.220	1.147	1.198	1.311
Toegewezen met urgentie	16	17	25	28	32
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	356	464	351	303	348
Huurmatiging (*1)		957	1.003	1.058	1.110
Huurachterstand (% huur december x 12)	1,04%	0,82%	0,63%	0,75%	1,27%
Huurderving (% jaarhuur)	1,84%	1,67%	2,24%	2,58%	2,09%
Continuïteit					
Liquiditeit	2,04	0,54	0,70	0,60	1,62
Solvabiliteit (EV / TV)	45,96%	43,97%	50,34%	49,87%	44,75%
Rendement	0,25%	-4,38%	-0,18%	-0,24%	6,70%
Interest dekking ratio	2,21	1,57	2,02	1,65	1,38
Debt Service Coverage Ratio	1,29	1,26	1,30		
Loan to value	45,72%	46,34%	44,51%	44,05%	49,10%
Dekkingsratio	21,61%	19,50%	18,23%		
Rentabiliteit Eigen Vermogen	0,52%	-9,71%	-0,34%	-0,46%	14,91%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	1,76%	-2,26%	1,34%	1,40%	8,71%
Onderhoud woningbezit					
Serviceonderhoud per vhe	91	81	96	90	60
Mutatieonderhoud per vhe	67	57	60	58	47
Planmatig onderhoud per vhe	922	907	981	1.418	1.158
Overige kengetallen					
Bedrijfskostennorm per woning (*2)	998	1.484	1.337	1.271	1.245
Koopgarantwoningen verkocht	5	66	36	43	89
Aantal kwesties/meldingen overlast (*3)	82	423	482	524	489
Aantal adressen overlast	82	268	262	307	319
Ziekteverzuim personeel	1,82%	2,50%	5,60%	6,60%	3,30%
(*1) Met ingang van 2014 wordt als gevolg van een wetswijziging de huurtoeslag rechtstreeks aan de huurder voldaan					
(*2) Vanaf 2014 op basis van systematiek CBC (Corporatie Benchmark Centrum)					
(*3) Vanaf 2014 op basis van aantal kwesties, een kwestie kan meerdere meldingen omvatten					

Afkortingenlijst

Afkorting	Titel	Toelichting
ICR	Interest Coverage Ratio	ratio die aangeeft of de rente betaald kan worden
DSCR	Debt Service Coverage Ratio	ratio die aangeeft of de rente en aflossing betaald kan worden
LTV	Loan to value	ratio die aangeeft of er teveel vreemd vermogen is
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Sectorinstituut voor borging van de leningen
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting	Financieel extern toezichthouder
dVi	De VerantwoordingsInformatie	Jaarlijkse verantwoording aan CFV en WSW
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector	Wetgeving voor de sociale huursector

7. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Ref.: 60350793

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414493), PricewaterhouseCoopers Perimeter, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226369), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180286) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl vindt u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene inkoopvoorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, 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 om een onderhouwing voor ons oordeel te bieden.

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 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amsterdam, 31 maart 2015
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA