

Bergopwaarts *@bOW*

*Een terugblik
op morgen*

Inhoudsopgave

Ledenraad	5
Jaarverslag Raad van Commissarissen	7
Voorwoord van de directeur-bestuurder	17
Inleiding	19
1. Kwaliteit van de woningen	21
2. Verhuur van woningen	27
3. Betrekken van bewoners (en woningzoekenden) bij beleid en beheer	31
4. Financiële continuïteit	33
5. Leefbaarheid	39
6. Wonen en zorg	41
7. Interne organisatie	43
8. Samenwerking met derden	51
Ondernemingsplan	57
Ondernemingsraad	59
Geconsolideerde jaarrekening	61
Geconsolideerde balans per 31 december 2008	62
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2008	64
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2008 (indirecte methode)	65
Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	66
1 Algemene toelichting	66
2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	67
3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	72
4 Financiële instrumenten	74
5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	75
6 Materiële vaste activa	76
7 Financiële vaste activa	77
8 Voorraden	77
9 Vorderingen huurdebiteuren	78
10 Liquide middelen	79
11 Groepsvermogen (Overige reserves)	79
12 Egalisatierekening	79
13 Voorzieningen	80
14 Langlopende schulden	80
15 Kortlopende schulden	82
16 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	82
17 Huren	83

18 Vorderingen	84
19 Overheidsbijdragen	84
20 Verkoop onroerende goederen	84
21 Overige bedrijfsopbrengsten	85
22 Afschrijving op immateriële en materiële vaste activa	85
23 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	85
24 Lonen en salarissen	85
25 Sociale lasten	85
26 Pensioenpremie	85
27 Lasten onderhoud	86
28 Overige bedrijfslasten	87
29 Rentelasten en rentebaten	88
30 Belastingen	89
31 Mutatie reële waarde materiële vaste activa	90
31 Vervolg Mutatie reële waarde materiële vaste activa	91
32 Gemiddeld aantal werknemers	91
33 Bestuurders en commissarissen	91
Enkelvoudige jaarrekening	93
Balans per 31 december 2008	94
Winst-en-verliesrekening over 2008	96
Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	97
34 Materiële vaste activa	97
35 Financiële vaste activa	98
36 Voorraden	98
37 Vorderingen	99
38 Liquide middelen	100
39 Eigen vermogen	100
40 Voorzieningen	101
41 Kortlopende schulden	102
42 Verkoop onroerende goederen	102
43 Overige bedrijfsopbrengsten	103
44 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	103
45 Overige bedrijfslasten	103
46 Rentelasten en rentebaten	104
Overige gegevens	104
Accountantsverklaring	105
Vaststelling jaarverslag en jaarrekening	108

Bouwen voor onze Klanten

Ledenraad

Taak en werkwijze

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

Jaarlijks keren in elk geval terug: het goedkeuren van de jaarrekening, het mede bepalen van de volkshuisvestingsdoelen van de vereniging en het benoemen, schorsen en ontslaan van de leden van de Raad van Commissarissen (voor zover dat in een bepaald kalenderjaar aan de orde is). Verder besluit de Ledenraad in een voorkomend geval onder andere over het omzetten van de vereniging, een fusie of splitsing van de vereniging en het vaststellen van de hoogte van de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

Beloning

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

De ledenraad bestaat uit:

De heer A.G.M. van Deursen, voorzitter;

Mevrouw C.A.M. van de Kimmenade, vice-voorzitter;

Mevrouw J.J. van der Wallen-van de Burgt;

De heer F.C.H. Aarts;

De heer T.A.M. Seijkens;

De heer M.W. van der Waarden;

De heer J.M.Th. Seijkens, benoeming aanvaard op 27 maart 2007;

De heer W.P. Zwitserloot, benoeming aanvaard op 9 oktober 2007;

De heer T.H. Salet; benoeming aanvaard op 20 november 2007;

De heer A.H. Mirer, benoeming aanvaard op 10 december 2008.

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

Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening en decharge verlening

Op 12 mei 2009 is een vergadering van de Ledenraad gehouden waarin het bestuur verslag heeft uitgebracht over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid. De Raad van Commissarissen heeft verslag uitgebracht over zijn onderzoek naar de jaarrekening en het verslag over de werkzaamheden en het gevoerde beleid.

De Ledenraad geeft zijn goedkeuring aan de jaarrekening 2008 en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde bestuur van woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2008 en de Raad van Commissarissen decharge voor zijn gehouden toezicht op woningbouw-vereniging Bergopwaarts in het afgelopen jaar.

Deurne, 12 mei 2009

Namens de Ledenraad,

De heer A.G.M. van Deursen, voorzitter

Jaarverslag Raad van Commissarissen

Samenstelling

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

In de Algemene Leden Vergadering van 28 november 2005 is hij voor vier jaren herbenoemd, tot 9 januari 2010.

Zijn aandachtsgebied is algemeen bestuurlijk en hij is voorzitter van de commissie werving en selectie. Hij is 67 jaar (8 januari 1942) en heeft een bureau voor organisatieontwikkeling.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid van het Comité van Aanbeveling Stichting Rolstoel-meerdaagse Deurne;
- Lid van de Raad van Toezicht van het Elkerliek Ziekenhuis Deurne-Helmond;
- Lid van de Raad van Toezicht van de holding Oranjehaave-De Ijpelaar-Aeneas thuiszorg, verzorgings- en verpleeghuizen in Breda.

De heer drs. B.C.J.M. van Beurden RA werd op 19 juni 2002 benoemd tot lid van de Raad. Sinds medio 2007 is hij vice-voorzitter van de Raad. In de Algemene Leden Vergadering van 20 december 2004 werd hij herbenoemd voor vier jaren, tot 1 januari 2009. Zijn aandachtsgebied is financieel-economische discipline en administratieve organisatie en hij is voorzitter van de auditcommissie.

Hij is 61 jaar (4 april 1948), accountant en in het dagelijks leven werkzaam bij Ernst & Young in Rotterdam.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid Europese werkgroep Risico Management en Interne Beheersing;
- Lid Nivra werkgroep Corporate Governance;
- Lid Nivra werkgroep Capital Markets;
- Docent Postdoctoraal Universiteit van Tilburg;
- Docent TIAS Business School;

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

Door de Ledenraad werd hij in de vergadering van 20 november 2007 herbenoemd voor vier jaren, tot 1 januari 2012.

Zijn aandachtsgebied is volkshuisvestelijke expertise en hij is voorzitter van het vastgoedoverleg, lid van de werving en selectiecommissie en auditcommissie.

Hij is 43 jaar (18 juni 1965) en in het dagelijks leven directeur van Built to Build Woning-ontwikkeling B.V., een bureau voor woningontwikkeling, niet in het werkgebied van Bergopwaarts@BOW.

Hij heeft geen nevenfuncties.

De heer mr. M.C.M. Dams werd op 24 april 2007 benoemd tot lid van de Raad. Het betreft een huurderszetel. Zijn aandachtsgebied betreft juridische aangelegenheden en hij is voorzitter van de remuneratiecommissie. Hij is 47 jaar (5 mei 1961), jurist en in het dagelijks leven hoofd juridische zaken en directiesecretaris bij Gamma Holding N.V. in Helmond.

Hij heeft geen nevenfuncties.

De heer drs. J. Feuerriegel werd op 15 augustus 2007 benoemd tot lid van de Raad. Het betreft een huurderszetel. Zijn aandachtsgebied is de sociale en maatschappelijke deskundigheid en hij is lid van de remuneratiecommissie. Hij is 54 jaar (25 februari 1955) en in het dagelijks leven lid van de Raad van Bestuur van Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond e.o.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid bestuur Federatie Opvang Nederland te Amersfoort
- Lid Ledenraad Rabobank Helmond te Helmond
- Voorzitter Stichting SaldoPlus te Helmond
- Voorzitter Stichting Super Sociaal te Helmond

Naam	Datum aantreden	Datum aftreden bij maximum ambtstermijn	Datum herbenoeming	Eerstvolgende herbenoeming-jaar	Mogelijkheid herbenoemen tot... (uiterste datum)
J. van der Steen	9 januari 2002	9 januari 2014	A.L.V. 28 november 2005	2009	Herbenoembaar
B. van Beurden	19 juni 2002	19 juni 2016	Ledenraad 10 december 2008	2012	Herbenoembaar
M. Littoij	1 januari 2004	1 januari 2016	Ledenraad 20 november 2007	2011	Herbenoembaar
M. Dams	24 april 2007	24 april 2019	n.v.t.	2011	Herbenoembaar
J. Feuerriegel	15 augustus 2007	15 augustus 2019	n.v.t.	2009	Herbenoembaar

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

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

Het uitgangspunt van benoemingen bij werving en selectie van vacatures en ingeval van herbenoemingen bij het bereiken van het einde van de zittingsperiode is te allen tijde de kwaliteit van de kandidaten.

Er is in het jaar 2008 sprake van een herbenoeming. De zittingsperiode van de heer B.C.J.M. van Beurden eindigde op 20 december 2008.

In de besloten vergadering van 15 oktober 2008 heeft de Raad de criteria besproken waaraan de te benoemen commissaris moet voldoen. De Raad heeft de competenties van de heer van Beurden getoetst aan de profielschets en besloten om de heer van Beurden voor te dragen. Na ontvangst van het advies van de Ondernemingsraad, heeft de Ledenraad, in de vergadering van 10 december 2008, de heer van Beurden herbenoemd voor een periode van vier jaren. Met name zijn grote kennis en ervaring in de accountancy en financiën worden zeer gewaardeerd.

Werkwijze

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

In 2008 heeft de Raad elf keer vergaderd, waarvan drie keer in besloten kring. De Raad heeft drie keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad. De Raad heeft in mei een werkbezoek georganiseerd, waarvoor de colleges van Deurne, Asten en Helmond zijn uitgenodigd. In september heeft de Raad deelgenomen aan het symposium voor stakeholders van Bergopwaarts@BOW over de doelstellingen in het ondernemingsplan 2009-2012. In oktober heeft de Raad het bestuur van DUWO uitgenodigd voor een werkbezoek aan Deurne. In december heeft de Raad een eindejaarsbijeenkomst gehouden voor de belangrijkste stakeholders van Bergopwaarts@BOW.

De Raad heeft in 2005 vier commissies ingesteld die in 2008 alle actief zijn geweest:

- vastgoedoverleg;
- auditcommissie;
- remuneratiecommissie;
- werving en selectiecommissie

Het aantal commissievergaderingen bedraagt in totaal zestien.

Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om zich specifiek toe te leggen op

een of meerdere aandachtsgebieden. Vanuit ieders expertise wordt de directeur-bestuurder van advies voorzien. Besluitvorming en het innemen van standpunten is echter alleen voorbehouden aan de Raad van Commissarissen.

Het vastgoedoverleg

In één-op-één gesprekken heeft de heer Littooi met de directeur-bestuurder vastgoedvraagstukken besproken.

Er heeft in 2008 vijf keer een vastgoedoverleg plaatsgevonden.

Het overleg had met name een adviserende- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. In de reguliere Raadsvergadering wordt hierover gerapporteerd. Besluiten over projecten en investeringsvoorstellen wordt individueel, per project geagendeerd en in de Raad genomen.

2008 was het jaar dat Bergopwaarts@BOW echt is gestart met de bouw van een aantal prestigieuze projecten binnen het werkgebied. De woonservicezone Sint-Jozef is daar een sprekend voorbeeld van. Prijsvorming, aanbesteding, risicomanagement, differentiatie van de diverse woontypologieën en het beheersbaar houden van de onrendabele investeringen op deze projecten hebben continu onze aandacht gehad in de acceptatie en realisatie ervan.

Door Bergopwaarts@BOW zijn in 2008 toonaangevende locaties en projecten verworven in Deurne, Neerkant, Someren, Vlierden, Asten, Helmond en Aarle-Rixtel. Projecten waarin de toekomst de nodige differentiatie van huur en koop kunnen worden ingebracht. Door het inmiddels vastgestelde 'Strategisch Voorraadbeleid' is Bergopwaarts@BOW in staat een betere afstemming te realiseren welke woonvormen en producten er voor onze klanten in de toekomst moeten worden gerealiseerd.

2008 was ook het jaar dat er groen licht is gegeven voor de realisatie van het nieuwe hoofdkantoor van Bergopwaarts@BOW in Deurne. De selectie van architecten en aannemers heeft op een objectieve wijze plaatsgevonden, zodat BOW binnen het vooraf gestelde budget in staat zijn nieuwe huisvesting te realiseren. Het kantoor in Helmond zal zijn deuren sluiten na het gereed komen van het nieuwe kantoor in Deurne.

Het komende jaar zal extra aandacht vragen voor de juiste kwalitatieve en kwantitatieve invulling voor de afdeling Vastgoed, gezien de omvangrijke toekomstige opgave in nieuwbouwprojecten voor Bergopwaarts@BOW. De huidige economische ontwikkelingen vergen extra oplettendheid in termen van risicomanagement, financierbaarheid en acceptatie van nieuwe projecten en het opdrachtgeverschap in de toekomst.

Voor de governance structuur, de gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts, de klokkenluidersregeling, de profielschets Raad van Commissarissen, het bestuursstatuut en het visitatierapport verwijzen wij graag naar de website www.bergopwaarts.nl.

De auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2008 uit de heren van Beurden (voorzitter) en de heer Littooi.

De auditcommissie is in 2008 zes keer bij elkaar geweest samen met de directeur-bestuurder en de controller waarvan een keer in de aanwezigheid van de externe accountant.

Dit verslagjaar heeft op het gebied van verslaggeving, financiering, aansturing, risicomanagement en interne beheersing een groot aantal ontwikkelingen gekend. De auditcommissie heeft in het bijzonder aandacht besteed aan de eisen die moeten worden gesteld aan zowel het maatschappelijke als het financiële rendement dat aan de vereniging mag worden gesteld. Deze onderwerpen zijn in de loop van de tijd manifester geworden omdat bij het aangaan van nieuwbouwprojecten de negatieve aanvangsrendementen (de zogenaamde onrendabele toppen) groter aan het worden zijn. Het blijft de hoofdtaak van de vereniging om te bouwen voor de aangewezen doelgroepen maar het wordt daarmee noodzakelijk om steeds nadrukkelijker aan de vereniging en aan de stakeholders uit te leggen welke financiële inspanningen daarvoor geleverd moeten worden.

In 2008 is voor het eerst de actuele waarde gebruikt in de jaarrekening over 2007 en is ook bij de begroting over 2008 gehanteerd, de eerste mijlpaal is daarmee bereikt. Er is een onderzoek naar de grondeigendommen en de registratie daarvan door de afdeling Vastgoed

uitgevoerd. In 2008 is een begin gemaakt met het opzetten van een accounting manual. Dit moet leiden tot standaardisatie bij het opstellen van de financiële verslaggeving. De rol van de controller is in het verslagjaar zwaarder aangezet. De organisatie wordt daardoor beter ondersteund op het gebied van Strategie, Planning en Control en Risicomanagement. In de vergaderingen van de auditcommissie is ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor juridische aspecten, risicobeheersing van de contracten /overeenkomsten, ICT met name de bewaking van mutaties en toegangscontrole/-beveiliging.

Op het gebied van Treasury is het jaar 2007 geëvalueerd en het jaarplan 2008 besproken. Op de korte termijn zijn door herfasering en vertraging van nieuwbouwprojecten geen problemen geconstateerd. Op langere termijn blijft het gewenst om een goede balans te blijven houden tussen de ambitie en de gezonde solvabiliteit. In de loop van 2008 zijn goede vorderingen gemaakt om plannen, verslaggeving en treasury op dit punt te integreren en zijn goede rapportage tools ontwikkeld om bovenstaande te monitoren.

Met de externe accountant hebben gesprekken plaatsgevonden over de verwerking van de effecten van de levensduur, de extra afboeking van de onrendabele top, het hebben van normen op complexniveau voor de waardering in de balans en de rol die de uitwerking van het nieuwe S(trategische) V(oorraad) B(eheer) hier gaat spelen. Verder is in detail gesproken over de bij het opstellen van de jaarrekening gehanteerde parameters.

Ten aanzien van het ontwerpen van een passend investeringskader is gesproken over het hanteren van verschillende typologieën met een eigen rendementseis en verwachting. Voor de afzonderlijke typologieën worden normen en uitgangspunten bepaald zoals disconteringsvoet, onderhoud, aanvangshuur, exploitatieduur, etc. Het bezit moet aansluiten op het SVB en ingedeeld worden in een levenscyclus, gepositioneerd in marktpotentie en het portefeuillemanagement zal hierop gebaseerd zijn. Projecten dienen niet alleen getoetst te worden op de uitgangspunten van het CFV maar er zullen specifieke eisen en voorwaarden gelden, passend bij de doelstelling. De maatschappelijke bijdrage en het financieel rendement moeten zichtbaar zijn.

Veel tijd is besteed aan de opzet en vormgeving van het Strategisch Voorraad Beleid. In het verslagjaar is hier goede voortgang geboekt en de nieuwe aanpak is concreet geworden voor Deurne en Asten. Vertrekkend vanuit de demografische plangegevens is de gewenste situatie over langere termijn in kaart gebracht. De voorkeur voor een bepaald type woning en het bijbehorende budget is inzichtelijk geworden en de portefeuille dient hier op afgestemd te worden.

Aandacht is besteed aan het ontwikkel- en bouwproces. Het aanbestedingsproces dient op een juiste wijze uitgevoerd te worden en hierbij moeten onafhankelijke adviseurs oordelen over de juistheid van de hoogte van de aanneemsommen. Functiescheiding is hier van essentieel belang omdat in de loop van de jaren de relatie met leveranciers kan veranderen.

Verder onderwerp is de (voorbereiding van) de Jaarrekening 2008 geweest. Er is gesproken over de planning, de fiscale situatie, de inzet van de externe accountant, de behandeling van de woningen met terugkoopverplichting en de gevolgen van het nieuwe Strategisch Voorraad Beleid. De Begroting 2009 is uitgebreid besproken. In de begroting zal een aanpassing uitgevoerd worden om de onderhoudsuitgaven te egaliseren zodat de kasstroomprognose beter aansluit bij het externe toetsingskader. Daarnaast zal INK meer zichtbaar gekoppeld worden aan de activiteiten. De overige aanpassingen waren gering van omvang ten opzichte van de systematiek zoals gehanteerd in het verslagjaar.

Ten slotte heeft in aanwezigheid van de directeur-bestuurder een evaluatie van de audit-commissie plaatsgevonden.

De remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2008 uit de heren Dams (voorzitter) en Feuerriegel en heeft in 2008 vier keer vergaderd.

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

In overeenstemming met de statutaire bepalingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts valt de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. De remuneratiecommissie brengt daarover advies uit aan de Raad. Ze brengt verslag uit van haar bevindingen maar heeft zelf geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden.

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

Het bezoldigingsbeleid van Bergopwaarts@BOW kent als uitgangspunt dat een gekwalificeerde bestuurder moet kunnen worden aangetrokken respectievelijk behouden op basis van marktconforme condities. Door een deel van de beloning variabel vast te stellen en deze afhankelijk te maken van het voldoen aan tevoren vastgestelde prestatiecriteria, wordt de bestuurder gestimuleerd de strategische doelstellingen van Bergopwaarts@BOW verder waar te maken. Extra geleverde prestaties kunnen op die manier in de beloning tot uitdrukking worden gebracht.

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

Het totale vaste jaarsalaris voor de Bestuurder is in 2008 ongewijzigd gehandhaafd op € 92.500, - (inclusief vakantietoeslag).

De variabele beloning zal in enig jaar maximaal 15% van het totale vaste jaarsalaris kunnen bedragen. De variabele beloning wordt slechts uitgekeerd indien tenminste 80% van de vooraf vastgestelde doelstellingen zijn gehaald, terwijl het algemeen functioneren tenminste normaal/goed moet zijn. De doelstellingen worden geclusterd in vier categorieën, te weten Klanten, Vastgoed, Financieel en Bedrijfsvoering. In

de prestatieafspraken worden ook doelstellingen voor de langere termijn tot uitdrukking gebracht.

In overeenstemming met de door de Raad vastgestelde jaarplanning wordt in april van enig jaar met de directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek gehouden. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de Raad gecompleteerd beoordelingsformulier waarbij het functioneren van de directeur-bestuurder wordt getoetst aan de hand van een aantal kerncompetenties. In oktober vindt met de bestuurder een functioneringsgesprek plaats.

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

- | | |
|-------------------|---|
| - Klanten | Klanttevredenheid huurders bedraagt minimaal 7.0; |
| - Vastgoed | Start bouw van 190 woningen/appartementen; |
| - Financieel | Het percentage van de huur dat te laat betaald wordt zal niet meer dan 0,75% van de huursom bedragen; |
| - Bedrijfsvoering | Invoering van het INK model. |

In het op 28 april 2008 gehouden beoordelingsgesprek heeft de Raad het functioneren van de Bestuurder in het boekjaar 2007 als goed tot zeer goed beoordeeld en vastgesteld dat de directeur-bestuurder op twee van de vier onderdelen – Klanten en Vastgoed - bovengemiddeld heeft gepresteerd.

In totaal is de variabele beloning voor 2007 vastgesteld op een percentage van 11,8% van het totale vaste jaarsalaris.

Naast het vaste salaris van € 92.500, de variabele beloning en de overige emolumenten, ontving de Bestuurder in 2008 een bonus van € 5.000. Deze had betrekking op zijn prestaties in het boekjaar 2007 en strekte tot aanmoediging om ook in 2008 op de ingezette weg voort te gaan.

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

De bezoldiging van de bestuurder in 2008 is in de tabel op de volgende pagina aangegeven.

Bezolding bestuur	Directeur-bestuurder
Periodiek betaalde beloningen	92.500
Beloning betaalbaar op termijn	24.600
Variabele beloning en bonus	15.915

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

De Raad is ervan overtuigd dat in het boekjaar 2008 geen transacties zijn geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen en dat de bestuurder de vastgestelde gedragscode heeft nageleefd.

Ten aanzien van de variabele beloning voor het boekjaar 2008 zijn de navolgende prestatiecriteria vastgesteld:

- Klanten Klanttevredenheid huurders bedraagt minimaal 7,5);
- Vastgoed Start bouw van 643 woningen/appartementen);
- Bevordering maatschappelijk ondernemen
Minimaal 3 huisvestingsprojecten voor bijzondere doelgroepen (asielzoekers, met beperkingen, autistische jongeren etc.);
- Vergroting aandacht
Daadwerkelijke Implementatie strategisch voorraadbeheer als sturingselement;
- Bedrijfsvoering: Beheersing kosten: beheerskosten bedragen in 2008 niet meer dan € 16,696 miljoen.

Werving- en selectie commissie

De werving- en selectiecommissie bestond in 2008 uit de heren van der Steen (voorzitter) en de heer Littooi. De commissie heeft de herbenoeming van de heer van Beurden in een vergadering voorbereid.

Contacten voorzitter van de Raad

De voorzitter van de Raad heeft contact met de werkorganisatie via de Ondernemingsraad (OR) en het managementteam. Er heeft met ieder van hen tweemaal overleg plaats gevonden.

Bij dat overleg is de directeur-bestuurder niet aanwezig. De Raad is hiermee in staat zich een aanvullend beeld te

vormen over vragen die er bij de organisatie van Bergopwaarts@BOW leven.

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

Ook hebben er contacten plaatsgehad met de Huurdersbelangenorganisatie “De Peel”.

Deze ontmoetingen vinden buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de voorzitter van de Raad plaats.

Taakopvatting en invulling toezicht

Toezicht op afstand betekent voor de Raad geen afstandelijk toezicht. De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts@BOW en zijn directeur-bestuurder. Het gaat de Raad vooral om onafhankelijk toezicht. Onafhankelijke toezichthouders die kennis hebben en bovenal die kennis met elkaar en de organisatie delen. Via de zelfevaluatie bewaakt de Raad of het toezicht onafhankelijk blijft. De basis hiervoor wordt gevormd door de wet en regelgeving en in het bijzonder ook de Corporate Governance Code.

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) dient de toegelaten instelling bepaalde activiteiten onder te brengen in aparte entiteiten. In 2005 heeft Bergopwaarts@BOW zijn structuur daarom aangevuld met vier besloten vennootschappen. Vastgoed@BOW B.V. is de holdingmaatschappij en hieronder vallen drie dochterondernemingen: Ontwikkeling@BOW B.V., Markt@BOW B.V. en Sint-Jozef@BOW B.V. Daarvoor bestond al een beheerstichting Bergopwaarts@BOW.

De woningbouwvereniging is bestuurder van de beheersstichting en Vastgoed@BOW B.V.. Vastgoed@BOW B.V. is bestuurder van de dochterondernemingen. Het toezicht van de Raad van commissarissen strekt zich ook uit tot de entiteiten van de vereniging. Voor de entiteitenstructuur wordt hetzelfde besluitvormingstraject en toezichtkader gehanteerd als voor de vereniging.

Zelfevaluatie en educatie

Jaarlijks, in de maand januari, komt de Raad in een besloten vergadering bijeen en wordt de zelfevaluatie aan de orde gesteld.

Bij de zelfevaluatie is gebruikt gemaakt van het door de VTW aangereikte model bij zelfevaluatie.

De Raad beseft terdege dat een zelfreflectie van groot belang is voor het functioneren als Raad van Commissarissen. Het is mede om die reden dat ten minste eenmaal per jaar een grondige reflectie plaatsvindt. Een steeds terugkerend punt in de zelfevaluatie is de onafhankelijkheid en integriteit van elke commissaris.

Naar aanleiding van de zelfevaluatie zijn de hierna volgende besluiten en aandachtspunten benoemd.

Besloten werd het programma voor een permanente educatie voor de leden van de Raad van Commissarissen nog beter te gaan verwezenlijken. Ook vond de Raad het belangrijk om bij het nemen van besluiten ten aanzien van te stellen doelen en investeringen nog scherper te gaan letten op de balans tussen de korte termijn en lange termijn strategie. Ook de belangstelling voor de kwaliteit van het management, van de producten en diensten en de positie in de markt van de corporatie verdienen nog meer aandacht. De tijdsbesteding van een lid van de Raad bedraagt ongeveer 110 uur per jaar, voor de plaatsvervangend voorzitter is dit ongeveer 140 uur op jaarbasis en voor de voorzitter 250 uur. De Raad verwacht dat deze inzet tengevolge van de ingrijpende veranderingen in de sector eerder zal toenemen dan afnemen.

De Raad heeft uitvoerig de eigen taakopvatting besproken. De Raad neigt wat betreft het toezicht te migreren van ex post naar ex ante. Niet alleen achteraf vaststellen of het allemaal wel goed is gegaan, maar ook vooraf toetsen of het wel allemaal goed kan gaan. Ook is de toegevoegde waarde van de door de Raad van Commissarissen geïnstalleerde commissies daarbij besproken. Besloten werd om de vastgoedcommissie in 2009 te converteren naar een commissie Wonen. De navolgende aandachtsgebieden worden aan deze commissie toevertrouwd: vastgoedontwikkeling en -strategie, woon- en leefomgeving, strategisch voorraadbeleid. De Raad vertrouwt erop hiermee de adviesrol van de Raad naar de

bestuurder nog beter te kunnen invullen. Bergopwaarts@BOW kent door deze wijziging drie permanente commissies: remuneratiecommissie, auditcommissie en de commissie Wonen.

Het mag duidelijk zijn: het is lang niet meer voldoende als toezichthouders netjes de stukken te lezen. Ze moeten ook zelf hun voelhorens uitsteken - in bijna alle gevallen uiteraard zó dat de bestuurder weet waarmee de toezichthouder bezig is, maar in uitzonderingsgevallen zelfs zónder dat. Uitspraken van het CFV als externe toezichthouder onderstrepen dit, zoals onder andere: "Voor commissarissen is het een must om periodiek (minimaal eenmaal per week) de websites van Aedes, WSW, Centraal Fonds Volkshuisvesting, VTW, Woonbond, accountants- en adviesorganisaties alsmede het ministerie van WWI te bezoeken." Het er zo maar even bijdoen is eigenlijk nooit acceptabel geweest, maar in dit tijdsgewricht en in de toekomst zullen de samenleving, de stakeholders, de klanten en de medewerkers de toezichthouder gaan aanspreken. Toezichthouders bij toegelaten instellingen zoals in de corporatiesector doen veel voor de samenleving, althans behoren dat te doen. Er wordt met forse budgetten gewerkt en zijn grote belangen in het geding. Een thuis is meer dan een huis. Het is onder andere ook een schone en veilige woonomgeving met woongenot in een 'state of the art' woning. De maatschappij en de overheid spreken daar de toezichthouder op aan. De samenleving wil weten op welke wijze er gepresteerd wordt. Het is de Raad die voor de samenleving en de overheid toeziet op het verwirkelijken van de gestelde doelen, op de resultaten en prestaties en op de daaraan verbonden risico's. Voorwaar geen eenvoudige taak.

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

Door in te loggen op het intranet van Bergopwaarts@BOW houdt de Raad het actuele nieuws van de eigen corporatie bij. De publicaties en brieven van het Centraal Fonds Volkshuisvesting vormen ook een belangrijke bron. Het

organiseren van en deelnemen aan werkbezoeken en de ontvangst van de stakeholders tijdens de eindejaarsbijeenkomst is tot slot een waardevolle aanvulling op de hiervoor genoemde bronnen van informatie.

Beloning

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

Bezoldiging Raad	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Periodiek betaalde beloningen	14.103	10.708	9.402
Vergoedingen	840		

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

Besluiten

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

In de statuten is bepaald dat de directeur-bestuurder voor uitvoering van bepaalde besluiten de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft.

De directeur-bestuurder heeft in 2008 de volgende besluiten genomen die door de Raad van Commissarissen voor uitvoering zijn goedgekeurd:

1. Goedkeuren besluit tot aankoop tien starterswoningen, Neerkant
2. Goedkeuren besluit tot verwerving Lungendonk, Someren
3. Goedkeuren besluit tot verwerving elf woningen in project Dorpsakkers, Vlierden
4. Goedkeuren besluit tot planontwikkeling De Eeuwsels, Helmond
5. Goedkeuren besluit tot vervreemden woningen bestaand bezit

6. Goedkeuren besluit tot vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2007
7. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling Europastraat fase 2 te Deurne
8. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling Rijtse Vennen te Deurne
9. Goedkeuren besluit tot vaststelling herziene begroting 2008
10. Goedkeuren besluit tot verkoop van 255 geoormerkte woningen onder voorwaarden Koopgarant
11. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling project Loverbosch te Asten.
12. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling project Wilgenhof fase 2, Deurne
13. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling woonblok 6D Hoek Beukenstraat-Keltenstraat,
14. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling project Virmundtstraat Gemert
15. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling project Smulders, Aarle-Rixtel
16. Goedkeuren besluit tot ontwikkeling project Zeilbergsestraat, Deurne
17. Goedkeuren besluit tot verwerving eigendom locatie Eevers, Deurne
18. Goedkeuren besluit tot nieuwbouw hoofdkantoor Bergopwaarts, Deurne
19. Goedkeuren besluit tot vaststelling ondernemingsplan 2009-2012
20. Goedkeuren besluit tot vaststelling begroting 2009
21. Goedkeuren besluit tot vaststelling strategisch voorraadbeleid 2009-2012

De Raad heeft in 2008 o.a. de volgende onderwerpen besproken:

1. Resultaten en verbeterpunten onderzoeksresultaten: visitatierapport 2007, INK, managementletter
2. Herijking toetsingskader, scenario's, normstelling per project
3. Financiële continuïteit van de Woningbouwvereniging Bergopwaarts
4. Wijziging statuten Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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

Deurne, 14 april 2009

De Raad van Commissarissen

J.H. van der Steen, voorzitter

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

M. Littooi

Mr. M.C.M. Dams

Drs. J. Feuerriegel

Preadvies jaarverslag en jaarrekening

Een van de taken van de Raad is onderzoek doen naar de jaarrekening, het verslag over de werkzaamheden en het gevoerde beleid.

De Raad heeft in een gezamenlijke vergadering met de directeur-bestuurder en de externe accountant de jaarrekening, het jaarverslag en het accountantsrapport besproken. De Raad kan zich verenigen met het oordeel van de externe accountant. De Raad verleend zijn goedkeuring aan het vaststellen van de jaarstukken.

In zijn vergadering van 12 mei 2009 wordt aan de Ledenraad voorgesteld, gehoord het advies van de Raad, de jaarrekening 2008 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde bestuur van woningbouwvereniging Bergopwaarts in het jaar 2008 en de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor zijn gehouden toezicht op woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2008.

Deurne, 14 april 2009

Namens de Raad van Commissarissen

J.H. van der Steen, voorzitter

Voorwoord van de directeur-bestuurder

Met veel genoegen presenteer ik het jaarverslag 2008 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts (statutaire naam). De werknaam Bergopwaarts@BOW en de statutaire naam worden door elkaar gebruikt.

Ik voel me thuis bij Bergopwaarts@BOW

Afgelopen jaar hebben we onze klanten, relaties en belanghebbenden het gevoel willen geven dat zij zich thuis kunnen voelen bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Wij hebben dit gedaan door bijvoorbeeld vaker gezamenlijk van gedachten te wisselen en actiever te communiceren.

We stellen ons transparant op en hebben in 2008 diverse verbeteringen doorgevoerd. Mede door onze stakeholders nauw te betrekken bij de visitatie, het woonbelevingsonderzoek en het symposium, zijn deze verbeteringen succesvol te noemen.

Onze klanten hebben in 2008 extra aandacht gekregen. Zorg voor onze klanten en klantgericht handelen zijn sleutelbegrippen binnen onze corporatie. Door onder andere te investeren in klantgerichtheidstrainingen en de processen in kaart te brengen, hebben we onze medewerkers handvatten gegeven voor de professionalisering die we met zijn allen willen realiseren.

Na enkele jaren van voorbereiding zijn nu bijna 500 woningen in aanbouw. Naast deze woningen is een aantal zorg-, welzijns- en onderwijsvoorzieningen in aanbouw.

De succesvolle verzelfstandiging van de corporaties lijkt een keerzijde te hebben: de corporaties worden de melkkoe van de overheid. Zo worden we met ingang van 2008 integraal belast voor de vennootschapsbelasting. Deze belasting kost ons veel geld dat we daardoor niet meer in kunnen zetten voor onze primaire taak. Ook de huurontwikkeling wordt beperkt. Daarnaast betalen we steeds vaker commerciële prijzen voor de aanschaf van bouwgrond. Tevens worden we geacht te investeren op het vlak van zorg, leefbaarheid en energie. Dit laatste doen we bij Bergopwaarts@BOW overigens met veel plezier.

Natuurlijk had de financiële crisis ook invloed op Bergopwaarts@BOW; met name de verkoop van nieuwe woningen stagneert en de financiering verloopt moeizamer. Ondanks onze grote investeringen in mooie en duurzame plannen blijven we echter een financieel gezond bedrijf.

Ik dank al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan het succes. Lof en waardering spreek ik in het bijzonder uit naar alle medewerkers. Hun ambitie en inzet hebben ons succes mede mogelijk gemaakt.

Een terugblik gaat bij Bergopwaarts@BOW hand in hand met een vooruitblik. In 2009 gaan we op weg met een nieuw ondernemingsplan genaamd Samen de toekomst bouwen. Het wordt een jaar met vele plannen. Het grote aantal woningen dat gebouwd wordt (497 in uitvoering en 340 in voorbereiding voor 2009), mag met recht een spectaculair plan genoemd worden. Hiermee verwachten we een grote impuls te geven aan de doorstroming binnen de op slot zittende woningmarkt. We gaan samen een mooie toekomst tegemoet!

Chris Theuws,
Directeur-bestuurder

Inleiding

Dit Jaarverslag is ingedeeld conform de uitgangspunten van de aandachtsgebieden volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Daar zijn hoofdstukken aan toegevoegd met betrekking tot de Interne organisatie (hoofdstuk 7), Samenwerking met der-den (hoofdstuk 8) en Ondernemingsplan.

Missie

We zijn een woningcorporatie, die als vastgoedonderneming tot doel heeft huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt te huisvesten.

1. Kwaliteit van de woningen

1.1 Nieuwbouw

In 2008 is er gestart met de bouw van 434 woningen, waarvan 222 huur en 212 koop. Samen met de bouwactiviteiten die in voorgaande jaren zijn gestart, waren er in 2008 totaal 497 woningen in aanbouw (292 huur en 205 koop). In de begroting van 2008 was uitgegaan van 368 huur en 275 koop. Dat deze aantallen niet helemaal gehaald zijn heeft te maken met vertraging in de besluitvorming als gevolg van noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. Bij een tweetal projecten is aanpassing nodig, voordat met de bouw gestart kan worden. Ondanks alle inspanningen die gedaan zijn om de benodigde aanpassingen met spoed te realiseren, is hierdoor toch enige vertraging opgelopen.

Wat eveneens voor vertraging heeft gezorgd is een aantal bezwaren van omwonenden tegen de voorgenomen bouwplannen. Als gevolg daarvan is de bouw van een project in Liessel nog steeds niet van de grond gekomen. Bij de andere projecten heeft het maken van bezwaar weliswaar voor vertraging gezorgd, maar kon gelukkig nog wel in 2008 gestart worden.

De nieuwe woningen betreffen veelal appartementen. Dit is noodzakelijk omdat de huidige woningvoorraad met name uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat en uit huidige marktvraag en toekomstverwachtingen blijkt dat de behoefte aan appartementen groeit. Alle projecten die Bergopwaarts@BOW heeft laten ontwerpen blinken uit door duurzaamheid en een praktische architectuur.

Daar waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van geavanceerde milieuvriendelijke voorzieningen, zoals warmte-koudeopslag bij de woonservicezones.

Verkrijgingsprijs

Bij nieuwbouwprojecten wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een gemiddelde verkrijgingsprijs < € 200.000 per verhuureenheid. Voor een aantal projecten ligt de gemiddelde verkrijgingsprijs hoger; hiervoor is een drietal oorzaken aan te wijzen. Allereerst zijn woningen in het centrum van een plaats gemiddeld genomen duurder; Bergopwaarts@BOW wil ook op deze locaties woningen aanbieden. Ten tweede wordt een deel van de woningen commercieel aangeboden en wordt de hogere verkrijgingsprijs doorberekend aan de huurder. Tenslotte is er ook nog sprake van woningen in woonservicezones die gemiddeld genomen ook een hogere verkrijgingsprijs hebben.

Bij de woningen waarvan de bouw in 2008 gestart is, is bij de ontwikkeling volop aandacht besteed aan de levensloopbestendigheid. Dit blijkt onder andere uit het aanbrengen van voorzieningen die het eenvoudig maken om domotica aan te brengen. Daarnaast worden er bij appartementencomplexen automatische deuropeners aangebracht bij gemeenschappelijke toegangsdeuren. Bergopwaarts@BOW wil graag meewerken aan de opleiding van de volgende generatie vaklieden. Alle bouwplaatsen worden daarom aangemerkt als leerling-bouwplaatsen.

In 2008 zijn er 167 woningen opgeleverd, waarvan 127 aan huurders en 40 aan kopers. Alle opgeleverde woningen voldoen ten minste aan energielabel B.

Verloopoverzicht nieuwbouwactiviteiten

	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Commercieel
In uitvoering op 1 januari	197	33	3.887 m2		400 m2
Gestart in 2008	222	212	3.754 m2	4.278 m2	1.815 m2
Opgeleverd in 2008	127	40	3.887 m2		400 m2
In uitvoering per 31 december	292	205	3.754 m2	4.278 m2	1.815 m2
In voorbereiding bouw 2009	166	174	355 m2	0	2.790 m2

In uitvoering ultimo 2008:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Commercieel
Deurne, Wolfsberg blok F	11				
Deurne, WSZ St. Jozef Fiane blok 2a	21				
Deurne, WSZ St. Jozef blok 3	24	33			
Deurne, WSZ St. Jozef blok 3 zorgap	6				
Deurne, WSZ St. Jozef blok 5	9		1.000 m2	2.276 m2	
Deurne, WSZ St. Jozef blok 6b/c	9	9			
Deurne, Hoek Beuken-Keltenstraat	18				
Deurne, Rabobank St. Jozefstraat	8	5			
Deurne, Wilgenhof fase 2 (CPO)		8			
Deurne, Wilgenhof fase 1	15				
Liessel, WSZ Liessel blok S		4	2.754 m2	2.002 m2	
Liessel, WSZ Liessel blok P1 t/m P4	20				
Asten, Mavo terrein	22	17			
Vlierden, Dorpsakkers	7	4			
Neerkant, Vincentiusstraat	6	6			
Helmond, De Koning	60	48			1.815 m2
Helmond, Deltaweg	40	60			
Heusden, 't Hoekske	9	11			
Helenaveen, Rabobank	7				
Totaal	292	205	3.754 m2	4.278 m2	1.815 m2

Ultimo 2008 waren ten behoeve van de uitvoering 2009 in voorbereiding:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Commercieel
Asten, De Wit	9	13			740 m2
Asten, Tweedelig	12				
Asten, Loverbosch	9	38			
Deurne, Rijtse Vennen		19			
Deurne, Lindenlaan					150 m2
Deurne, Europastraat	36	70			876 m2
Deurne, Martinetstraat	2				
Deurne, Weverstraat	3	3			
Deurne, Zeilbergsestraat	12				
Deurne, Wilgenhof	6	1			
Gemert, Virmundtstraat		11			
Liessel, D'Esdoorn	11	7			
Liessel, WSZ Liessel blok B	14				
Liessel, WSZ Liessel blok C2		12			
Liessel, WSZ Liessel blok O	16		355 m2		
Liessel, WSZ Liessel blok R	6				
Liessel, WSZ Liessel blok Z	18				1.024 m2
Liessel, WSZ Liessel blok C1	12				
Totaal	166	174	355 m2		2.790 m2

Onrendabele investeringen

Onrendabele toppen ontstaan doordat de contante waarde van de kasstromen lager is dan de stichtingskosten. De mutaties in de onrendabele toppen ontstaan door wijziging van parameters, aantallen, stichtingskosten of huur. Als bij het aangaan van de investering al vaststaat dat een deel van de investering niet kan worden terugverdiend, is de hieruit voortvloeiende onrendabele top fiscaal niet als kosten aan te merken. Als er sprake is van een gemengd project (huur en koop worden tegelijkertijd in één plan ontwikkeld), zorgt de toerekening van het fiscale resultaat voor een vereffening van de commerciële onrendabele top.

In 2008 was het verloop in de onrendabele toppen als volgt (x € 1.000)

Locatie	Bedrag
5000 Zeilbergsestraat	1.359
500301 Eeuwsel 67 huurwoningen	7.026
500304 Eeuwsel 152 parkeren	1.608
5004 Tweedelig Zagershof te Asten	-33
5005 Rabobank Helenaveen	54
5006 De Barones (Deltaweg)	103
5011 Brandevoort Palladium	1.472
5012 Wilgenhof te Deurne	59
5015 Esdoorn-/Hoofdstraat Liessel	194
5017 Rabobank te Neerkant	51
5018 Vincentiusstraat fase 1	-91
5021 't Hoekske te Heusden (Asten)	-108
5022 De Koning te Helmond	-832
5031 Europastraat fase 2 Bouwput	-1.511
5042 Mavoterrein/De Beijerd	-125
5069 Wolfsberg fase 1	639
5075 Zandbosweg (incl. Zorgboog)	386
508501 Garage de Wit 5 huurapp	921
60011 WSZ Jozef fase B soc huurapp.	-12.446
60020 WSZ Jozef fase D soc. huur app	1.094
60031 WSZ Jozef fase E markthuur app	923
60043 WSZ Jozef fase F zorgwon huur	1.353
60051 Hoek Beukenstr/Keltenstr huur	2.265
60070 WSZ Liessel A1 11 mid huur	-8.414
60080 WSZ Liessel B 8 soc huur	466
60081 WSZ Liessel B 8 mid huur	203
60090 WSZ Liessel C1 4 soc huur	363
60091 WSZ Liessel C1 4 mid huur	261
60092 WSZ Liessel C1 4 kang huur	232

Locatie	Bedrag
60100 WSZ Liessel O1 8 soc huur	731
60101 WSZ Liessel O1 8 mid huur	515
60102 WSZ Liessel O1 8 mid huur	237
60110 WSZ Liessel P 10 soc huur	870
60111 WSZ Liessel P 10 mid huur	600
60112 WSZ Liessel P 4 zorgunits	867
60120 WSZ Liessel R 6 soc huur	551
60160 WSZ Liessel Z 12 mid huur	905
60161 WSZ Liessel Z 5 duur huur	331
60162 WSZ Liessel Z DSP huur	505
60200 Rabobank St. Jozefstraat 21	28
60231 Pandje brood 2 huurwoningen	136
60240 Wolfsberg fase 2	63
60271 Loverbosch 4 huur fase 1	685
60321 Wolfsberg G Wever 3 huur	390
60350 Wilgenhof fase 2 6 ggb huur	644
60361 Dorpsakkers 7 huurwoningen	836
De Hoeksteen	1.041
Totaal mutaties	7.410

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

Speciale projecten

Woonservicezones

Een woonservicezone is een gebied waarin voorzieningen en diensten aanwezig zijn zodat mensen met een zorgvraag hier (zelfstandig) kunnen blijven wonen.

a. Het voormalig kantoor van Woningbouwvereniging Bergopwaarts is verbouwd tot steunpunt. In het steunpunt zijn zorg- en welzijnsinstellingen gevestigd. Dit steunpunt draagt bij aan een prettige en veilige woonomgeving voor ouderen, gezinnen met kinderen, starters en mensen met een beperking. In 2008 is de bouwproductie in dit gebied verder verhoogd.

b. Ook in Liessel komt een woonservicezone. Ook hier is een steunpunt voor zorg- en welzijnsinstellingen. In 2008 zijn 16 woningen gesloopt. De bewoners zijn gehuisvest in vervangende woningen. In 2008 is in deze zone het experiment met Kangoeroewoningen gestart. Dit zijn aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen met een inpandige verbinding voor ouderen of mensen

met een handicap en hun familie. Verder worden er 4 PG-unitis (PsychoGeriatrisch) met 28 TOP-kamers (Tijdelijke Opname) gerealiseerd. De bouw is nog niet gestart.

Verkoop nieuwbouw

De woningverkoppen laten een verschillend beeld zien. De woningen met koopgarant zijn goed verkocht. Woningen bestemd voor de doelgroep 'doorstromers' worden moeizamer verkocht, met name omdat kandidaatkopers hun eigen huis nog niet hebben verkocht en de angst hebben dat het een langdurig traject is. Het verkooptraject voor woonservicezone St. Jozef Blok 3 (Fiane), Rabobank Helenaveen, Rabobank St. Jozef, Dorpsakkers Vlierden en Vincentiusstraat Neerkant zijn in het vierde kwartaal gestart. In december zijn de volgende aantallen gerealiseerd:

	aantal	verkocht	optie
woonservicezone			
St. Jozef Blok 3	33	6	3
Rabobank Helenaveen	7	1	0
Rabobank St. Jozef	5	1	2
Dorpsakkers Vlierden	4	4	0
Vincentiusstraat Neerkant	5	1	0

Het Palladium in Helmond is op drie woningen na verkocht c.q. commercieel verhuurd en in Beltaine St. Jozef Deurne is nog 1 appartement van de 12 koopappartementen beschikbaar.

1.2 Bestaand bezit

In 2008 was er voor het totale onderhoud inclusief investeringsonderhoud totaal € 12,23 miljoen beschikbaar. Onderhoud dat een positieve invloed heeft op de bedrijfswaarde (contante waarde van de kasstromen) is

Toelichting op de afwijking ten opzichte van de begroting

Omdat gebleken is dat veel begroot investeringsonderhoud in werkelijkheid planmatig onderhoud is, zijn de begrote en werkelijke bedragen niet vergelijkbaar. Over en weer hebben verschuivingen plaatsgevonden. Per saldo kennen deze twee posten in totaal een onderschrijding van € 3,4 miljoen. Dit wordt veroorzaakt doordat de geplande investering met betrekking tot de Bloemenwijk (€ 3,1 miljoen) in 2008 niet is uitgevoerd. Dit plan wordt te zijner tijd als project voorgelegd aan de RvC. Op het planmatig onderhoud is € 200.000 gunstiger aan-bestede dan begroot en is er sprake van minderwerk van in totaal € 80.000. Het maatschappelijk onderhoud (met name PolitieKeurMerk) is onderschreden als gevolg van minderwerk (wel opgedragen maar bij controle bleek aanpassing niet nodig).

Beleid op de verschillende onderdelen

- Klachtenonderhoud: onvoorzien onderhoud dat noodnoodzakelijk is om het verhuurde in goede staat te houden. In 2008 is gebleken dat intern niet altijd duidelijk is voor wiens verantwoordelijkheid het onderhoud is. Beleid is om het klachtenonderhoud te voorkomen door het tijdig uitvoeren van voorzienbaar onderhoud (zie onder c.) en WPK (Woning Periodieke Keuring).
- Mutatieonderhoud: bij huurderwissel worden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd waardoor de woning weer als goed verhuurbaar in de markt gezet kan worden.
- Planmatig onderhoud: Beleid is om het gedefinieerde kwaliteitsniveau van de woningen te waarborgen door het tijdig uitvoeren van voorzienbaar onderhoud.

1.2 Bestaand bezit

		begroting	werkelijk	verschil
a	Klachtenonderhoud	550.000	464.404	85.596
b	Mutatie onderhoud	520.000	581.463	61.463-
c	Planmatig onderhoud	5.041.000	5.812.264	771.264-
d	Maatschappelijk onderhoud	968.000	769.156	198.844
e	Duwo	305.000	82.761	222.239
	subtotaal	7.384.000	7.710.048	326.048-
f	Investeringsonderhoud	4.846.000	700.408	4.145.592
	totaal	12.230.000	8.410.456	3.819.544

- d. Maatschappelijk onderhoud: dit zijn onderhoudskosten die niet met het onderhoud van de woning te maken hebben, maar met het onderhoud van de woonomgeving. Beleid is hier een actieve rol in te nemen, met oog voor (maatschappelijk) rendement.
- e. Hier is geen beleid voor gedefinieerd. Kosten vloeien voort uit het beheer van onze woningen in Delft door Duwo.
- f. Investeringsonderhoud: Beleid is om woningen niet alleen zorgvuldig te onderhouden, maar ook naar verloop van tijd, afhankelijk van het Strategisch Voorraad Beheer, op te waarderen naar huidige normen. Dit betekent dat de woning niet alleen in stand wordt gehouden, maar dat er wordt verbeterd. In deze gevallen worden de kosten geactiveerd.

Onderhoud klantgericht uitgevoerd

In 2008 is het onderhoud meer klantgericht uitgevoerd. Dit houdt in dat huurders bij het uitvoeren van werkzaamheden binnen en buiten de woning meer opties in de uitvoering kregen aangeboden. De klanten hebben in 2008 de mogelijkheid gekregen om individuele keuzes te maken, op het gebied van kleurkeuze schilderwerk. Daarnaast hebben de huurders een veel grotere keuze gekregen in het samenstellen van het keukenblok en de daarbij horende tegels. Ook hadden ze de mogelijkheid om het keukenblok geheel naar eigen inzicht verder uit te breiden, inclusief apparatuur. Onderhoudsactiviteiten zijn veelal gecombineerd uitgevoerd waardoor de huurder zo min mogelijk overlast ondervond.

Klanttevredenheid

Na afronding van de onderhoudswerkzaamheden worden er klanttevredenheidsonderzoeken gehouden, waardoor een beeld wordt verkregen van de tevredenheid over de uitgevoerde werkzaamheden en de kwaliteit van de serviceverlening door Bergopwaarts@BOW. De klanten geven in de onderzoeken aan tevreden te zijn over zowel de uitvoering als de kwaliteit van de serviceverlening.

Veiligheid, comfort en kwaliteit

In 2008 was het niet noodzakelijk om Woning Periodieke Keuringen uit te voeren. Het beleid om alle huurwoningen eens in de 5 jaar te laten keuren zal worden voortgezet.

Nagenoeg alle woningen voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen, tenzij dit tot gevolg had dat er grote bouwkundige ingrepen nodig waren. Daarnaast zijn er bewoners die zelf veiligheidsaanpassingen hebben gerealiseerd aan de woning. Er is beleid vastgesteld omtrent de wijze waarop de onderhoudswerkzaamheden op het gebied van veiligheid, comfort en energiemaatregelen beoordeeld moeten worden. Onderdeel daarvan is het energiecertificaat.

Alle woningen van Bergopwaarts@BOW hebben in 2008 een energiecertificaat gekregen.

De gemiddelde energiewaardering is momenteel een D. In 2009 worden plannen ontwikkeld om het gemiddelde te verbeteren naar een C in 2012.

Aanbestedingsbeleid

Het aanbestedingsbeleid werd ook in 2008 zorgvuldig nageleefd waarbij, met aandacht voor prijs/kwaliteitsverhouding, regionale leveranciers de voorkeur genieten.

2 Verhuur van woningen

Algemeen

Onze huurders bewonen gemiddeld 16 jaar hun huis. De mutatiegraad is in 2008 6,4% (2007 7,2%). Dit percentage is zonder meer laag te noemen. En hoewel uit deze cijfers geconcludeerd mag worden dat onze huurders het blijkbaar naar hun zin hebben in onze woningen, komt de gewenste doorstroming onvoldoende op gang. Onze maatschappelijke woningen moeten bewoond worden door huurders die tot onze primaire doelgroep behoren op basis van persoonlijke omstandigheden waaronder inkomen of gezondheid. Mensen die niet langer tot onze primaire doelgroep behoren proberen we te stimuleren naar een niet-maatschappelijke woning te verhuizen (doorstroming). Ook de oplevering van 127 huurwoningen in nieuw-bouwprojecten (Palladium in Helmond en Wolfsberg in Deurne) heeft een bijdrage geleverd aan de doorstroming.

De omschakeling per 1 januari 2008 van een woonruimteverdeelsysteem gebaseerd op inschrijfduur naar een methode gebaseerd op loting, is soepel verlopen. Er is tijdens de introductiefase extra aandacht besteed aan woningzoekenden die al lang ingeschreven stonden en naarstig op zoek waren naar woonruimte.

Al deze mensen zijn met goed resultaat begeleid. Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is vooraf door externe deskundigen grondig op juistheid, werking en fraudegevoeligheid getest. Het nieuwe systeem is door hen als zeer betrouwbaar gedefinieerd. De eerste ervaringen zijn positief en in 2009 zal een evaluatie plaatsvinden.

Bij reguliere woningtoewijzing hanteert Bergopwaarts-@BOW twee doelgroepen, regulier en 55+ (senioren). In 2008 zijn 32 woningen toegewezen aan senioren. Bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen is in 2008 gebruik gemaakt van een voorkeursprofiel waarbij inkomensgrenzen zijn gehanteerd. Hierbij zijn de inkomensgrenzen van de huurtoeslag gevolgd.

2.1 Ons bezit

Vhe's naar huurklasse en -type

Aanbod Bergopwaarts (prijspeil 1 juli 2008)	Goedkope huur < € 348,99	Betaalbare huur € 348,99 t/m € 535,33	Dure huur > € 535,33	Totaal
Eengezinswoningen	701	3.071	25	3.797
Kamer (begeleid wonen)	15			15
Appartementen	443	245	46	734
Standplaatsen	31			31
Woonwagens incl. standplaats	7	18	1	26
Totaal aanbod woningen	1.197	3.334	72	4.603
Garages				71
Bedrijfspannen				1
Totaal aanbod	1.197	3.334	72	4.675

Strategisch Voorraadbeleid

Het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) is de basis voor het maken van strategische keuzes met betrekking tot het huidige en gewenste bezit. In 2008 is het SVB opnieuw tegen het licht gehouden. Uitgangspunten zijn opnieuw gedefinieerd met als resultaat een heldere strategische visie op de totale voorraad, gemeentelijk niveau, wijkniveau en complexniveau. Deze visie bevestigt het ingezette transformatieproces van ons bezit dat momenteel vrij eenzijdig samengesteld is (veel grondgebonden eengezinswoningen).

Voor elke wijk is een visie ontwikkeld waarbij strategieën bepaald zijn op het gebied van nieuwbouw, planvorming en leefbaarheid. Deze visies worden verwerkt in de deelbegrotingen van de verschillende afdelingen en nieuwbouwplannen worden aan deze wijkvisies getoetst.

Huurprijsbeleid, differentiatie en harmonisatie

Het meerjaren huurbeleid voor Bergopwaarts@BOW betekent dat er voor alle woningen een huurdoelstelling geldt die wordt vastgesteld op basis van een percentage van de maximaal redelijke huur. Deze wordt door de overheid vastgesteld op basis van het aantal punten van de betreffende woning volgens het woningwaarderingssysteem. Voor woningen met bouwjaar 1998 en ouder is het gewenste percentage van de maximaal redelijke huur vastgesteld op 65%, voor woningen van na 1998 op 70%. Complexgewijs kunnen hiervoor uitzonderingen benoemd worden. Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd naar het passende niveau van maximaal redelijk. Door de overheid is de maximale huurverhoging wederom gerelateerd aan de inflatie. Voor 2008 was dit 1,6% (2007 1,1%).

Leegstand

Het leegstandspercentage is in 2008 opnieuw nauwkeurig gevolgd. Het percentage bedroeg in 2008 1,09% (2007 1,12%). Doel is om de leegstand zo beperkt mogelijk te houden. De mutatieprocedure is verbeterd. Eventuele herstelwerkzaamheden worden tijdens de mutatieperiode strakker aangestuurd. Administratief worden de leegstandskosten beter toegerekend (bijvoorbeeld leegstand als gevolg van herstructurering aan het betreffende project, leegstand in verband met voorgenomen verkoop aan de verkoopopbrengsten).

Urgentie

Sommige woningzoekenden hebben door omstandigheden op zeer korte termijn (andere) woonruimte nodig. Zij kunnen een verzoek voor urgentie op medische of sociale gronden indienen. Uitgangspunt is een noodsituatie die de klant niet zelf kan oplossen, die buiten diens verantwoordelijkheid is ontstaan en die alleen met andere woonruimte in de vorm van een sociale huurwoning in Deurne of Asten kan worden opgelost. De Urgentiecommissie heeft in 2008 51 urgentieaanvragen behandeld. Hiervan zijn er 38 toegekend en zijn de aanvragers met spoed gehuisvest. Er zijn geen klachten binnengekomen naar aanleiding van het niet in behandeling nemen van urgentieverzoeken. De samenstelling van de Urgentiecommissie is in 2008 gewijzigd. Er is een nieuwe voorzitter benoemd en er is een nieuwe afgevaardigde namens de gemeente Deurne.

Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Statushouders: Conform de afspraken met de gemeenten hebben wij ook in 2008 een huisvestingstaakstelling voor statushouders en pardonregeling gekregen. In de gemeente Deurne lag een taakstelling voor het plaatsen van 13 statushouders. Met het plaatsen van 15 statushouders is aan de taakstelling voldaan. Daarnaast zijn in Deurne 19 personen in het kader van de pardonregeling geplaatst. In de gemeente Asten lag een taakstelling van 15 statushouders. In totaal zijn 12 statushouders geplaatst. De oorzaak van de kleine achterstand is de beperkte hoeveelheid geschikte woningen die vrij is gekomen. Daarnaast zijn in Asten 14 personen in het kader van de pardonregeling geplaatst.

Ontwikkelen van woongroepen en bijzondere woonvormen

Er zijn in 2008 diverse overeenkomsten gesloten met sociaal-maatschappelijke partners voor wonen met zorg c.q. welzijn. Zorgappartementen en groepswoningen voor dementerende ouderen zijn in het Palladium in Helmond in gebruik genomen. Met Stichting MEE is een overeenkomst gesloten over de plaatsing van 10 autistische jongeren en met GGZ Oost Brabant een overeenkomst voor het plaatsen van haar cliënten in de woonservicezone St. Jozef in Deurne. Het voormalig kantoor van Bergopwaarts@BOW is geheel verbouwd en in december is steunpunt 'De Hoeksteen' opgeleverd. De huurders zijn met name organisaties op het gebied van sociaal-maatschappelijke zorg.

Verkoop van woningen uit de bestaande voorraad

Voor de vrije verkoop heeft Bergopwaarts@BOW woningen benoemd, die versnipperd door het bezit staan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een twee-onder-één-kap-woning, waarvan de ene woning wel in ons bezit is en de andere niet. Woningen die via Koopgarant verkocht worden, zijn gezinswoningen zonder specifieke doelgroepbestemming. In het kader van de 'Wet bevordering eigen woningbezit' worden door Bergopwaarts@BOW geen woningen verkocht.

De kredietcrisis die in de tweede helft van 2008 in volle hevigheid losbarstte, heeft een flinke invloed gehad op de verkoopaantallen van woningen. Banken zijn voorzichtiger bij het verstrekken van hypotheek en voorwaarden zijn aangescherpt. Voor een groot aantal potentiële woningkopers is het verkrijgen van een financiering nu moeilijk of zelfs onmogelijk geworden. Ook hebben de vele negatieve berichten over dalende woningprijzen en een vastlopende woningmarkt kopers voorzichtiger gemaakt. Dit alles heeft gevolgen gehad voor zowel de vrije verkoop als de verkoop van woningen met Koopgarant. Om de gestelde verkoopdoelen te realiseren is een extra verkoopronde ingelast. Hierbij is zorgvuldig een extra aantal te verkopen woningen geselecteerd. Op deze wijze hebben we in deze roerige tijden toch een goed verkoopresultaat behaald. In 2008 zijn 101 woningen verkocht, 14 vrije verkoop en 87 Koopgarant woningen, met een opbrengst van ruim € 14 miljoen, terwijl we in de begroting 2008 zijn uitgegaan van 9 vrije verkoop en 81 koopgarant woningen met een begrote opbrengst van circa € 12 miljoen.

Opgeleverde woningen Wolfsberg

In 2008 zijn 73 appartementen in de Wolfsberg in Deurne opgeleverd. Hiervan zijn 55 woningen verhuurd in het maatschappelijke en 18 woningen in het commerciële segment. Ook in de hogere prijsklasse bleken de woningen erg gewild te zijn door hun exclusieve ligging in het centrum van Deurne. De geplande doorstroming vanuit ons bestaande bezit naar de Wolfsberg is met 25 adressen bereikt.

Opgeleverde woningen Palladium

In 2008 zijn er 54 appartementen opgeleverd in Palladium te Helmond. Hiervan zijn er 27 verhuurd

in het maatschappelijke en 27 in het commerciële segment. In dit complex zijn een commerciële ruimte en een gezondheidscentrum verhuurd. De combinatie van aansprekende architectuur van het gebouw en de nabijheid van voorzieningen, waaronder het gezondheidscentrum, zorgden voor voldoende kandidaten.

Opgeleverd wijksteunpunt De Hoeksteen

Het wijksteunpunt is in 2008 opgeleverd. De vraag naar de ruimten in het gebouw is groter geweest dan het aanbod. Er kan dus gesteld worden dat het maken van het wijksteunpunt een invulling heeft gegeven aan de behoefte aan ruimte. Daarmee kan gesproken over een succesvolle ontwikkeling.

2.2 Onze huurders

Klantgerichtheid

In 2008 heeft Bergopwaarts@BOW veel aandacht gegeven aan klantgerichtheid. De bijbehorende opleidingen en cursussen voor alle medewerkers zijn afgerond. De uitgangspositie in het contact met klanten is nu meer dan voorheen hoe wij met onze mogelijkheden de klant kunnen helpen. Er is grote vooruitgang geboekt. Er is onderkend dat klantgerichtheid een continu proces is dat onderhouden moet worden. Hiertoe zijn maatregelen getroffen (o.a. door het als generieke competentie te benoemen).

Klanttevredenheidsonderzoek

Begin 2008 heeft Bergopwaarts@BOW al haar huurders een enquête voor het klanttevredenheidsonderzoek toegestuurd. De respons bedroeg 39%. Het onderzoek is bedoeld om inzicht te krijgen in de waardering voor de woning, het woongebouw, de woonomgeving, de verhuisgeneigdheid en de dienstverlening van Bergopwaarts@BOW. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt als input voor het SVB en om de dienstverlening te continueren dan wel te verbeteren.

De woonomgeving wordt door onze huurders gewaardeerd met een 7,3. Bij complexen waar de waardering van de woonomgeving laag uitvalt (lager dan een 7) stellen we een plan op. Zo zijn complexen waar de waardering lager uitviel vanwege vuiligheid ondersteund door een schoonmaakplan. De kwaliteit van de voorzieningen

waardeert men gemiddeld het laagste met een 6,9. De woonsituatie in zijn geheel wordt gemiddeld gewaardeerd met een 7,3. Huurders waarderen de totale woonsituatie dus als goed. De verschillen tussen de complexen onderling zijn niet groot. Reden voor ons om in het nieuwe Ondernemingsplan de lat weer wat hoger te leggen.

De dienstverlening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts kan men indelen in vijf kenmerken, de 5 B's (Bereikbaar, Betrokken, Behulpzaam, Begrijpelijk, Betrouwbaar). Voor elke B is de huurder naar de waardering gevraagd. Daarnaast is ook naar de waardering van de klantvriendelijkheid gevraagd.

De dienstverlening wordt in totaliteit door de huurders als goed gewaardeerd. De respondenten geven gemiddeld een 7,4 voor de dienstverlening. Ook hier reden voor ons om in de toekomst de lat weer wat hoger te leggen.

Woonwinkel

De in 2007 geopende woonwinkel heeft in 2008 sterk aan bekendheid gewonnen. Dit blijkt uit de toegenomen bezoekersaantallen. In de woonwinkel kunnen huurders en woningzoekenden zich in alle rust en onder het genot van een kopje koffie laten voorlichten door de woonconsulenten.

De gevoerde imagocampagne sluit aan bij het gevoel dat onze woonwinkel uitstraalt. Betrokkenheid bij de klant en samen gericht naar oplossingen zoeken.

Koffiegesprekken

Dit jaar is Bergopwaarts@BOW bij ruim 40 huurders op bezoek geweest. De gesprekken vonden plaats bij de klanten thuis en zijn gevoerd door de huurder met twee medewerkers (bedrijfsbreed) van Bergopwaarts@BOW. Gespreksonderwerpen waren onze dienstverlening, woonomgeving, eventuele zorg, de woning en de plannen voor de toekomst. Deze gesprekken zijn door onze bewoners als zeer positief ervaren. Onze medewerkers hebben door deze gesprekken de klant weer beter leren kennen en begrijpen. De uitkomst van de gesprekken heeft als input gediend voor het SVB. De koffiegesprekken krijgen in 2009 zeker een vervolg.

Overlast

De stijging van het aantal overlastzaken heeft helaas

ook dit jaar weer doorgezet. In 2008 waren er totaal 525 meldingen op 427 adressen (2007: 358 meldingen op 236 adressen). Vooral in de categorie conflicten/vandalisme zien we een verdubbeling van het aantal meldingen. Door de inzet van wijkbeheerders en buurtbemiddeling willen we het aantal overlastzaken onder controle houden.

Wijkbeheerders en huismeesters

Wijkbeheerders en huismeesters hebben een hoog rendement. Ze zijn onze ogen en oren op straat en in de wijk. Door hen worden sociale contacten beter en worden wijken leefbaarder. Kleine technische problemen kunnen snel en adequaat opgelost worden. In de woonservicezone St. Jozef is in 2008 een wijkbeheerder aangesteld en in de Wolfsberg is een huismeester actief. Palladium in Helmond heeft al sinds 2007 naar volle tevredenheid een huismeester.

Incasso

Dit jaar is er uitvoering gegeven aan het nieuwe huurincassobeleid. Er is een duidelijk verschil in klanten die niet willen en klanten die niet kunnen betalen. Klanten die niet willen betalen komen in een kort traject via de deurwaarder. Klanten die niet kunnen betalen zijn onze grootste zorg. In samenwerking met diverse maatschappelijke partners proberen we tot oplossingen te komen. Het liefst in een zo'n vroeg mogelijk stadium. Daarom is er nu al bij de eerste huurachterstand contact met de huurder zodat er een inschatting gemaakt kan worden over het te volgen traject. Vanaf januari is een daling ingezet van 0,78% in 2007 tot 0,65% ultimo 2008. Het nieuwe incassobeleid is goedgekeurd door de huurderbelangenorganisatie en er is uitgebreid over gecommuniceerd in ons huisblad De Sleutel.

Het aantal huisuitzettingen is fors toegenomen tot 8 (2007: 3), met name door 2 gevallen van hennepkwekerijen bij huurders. Dit leidt altijd tot het verzoek aan de kantonrechter tot ontbinding van de huurovereenkomst.

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

Algemeen

Bergopwaarts@BOW is een klantgerichte organisatie die vraaggestuurd werkt. Om dit te bereiken wordt alles in het werk gesteld om naar de klant of zijn vertegenwoordiger te luisteren. We doen dit door intensief in gesprek te gaan met onze bewoners. In 2008 voerden wij diverse malen overleg met bewonerscommissies, de Huurders Belangen Organisatie De Peel en talrijke klankbordgroepen.

Huurders Belangen Organisatie De Peel (HBO)

Met HBO De Peel wordt overleg gevoerd over zaken ten aanzien van beleid en beheer die gevolgen kunnen hebben voor de huurders. Afspraken over het overleg en de onderwerpen zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In 2008 is er 12x overleg geweest tussen HBO en werkorganisatie, daarnaast is er twee maal per jaar een overleg met de directeur-bestuurder en éénmaal een overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen.

In 2008 heeft Bergopwaarts@BOW de HBO over een aantal onderwerpen om advies gevraagd, zoals het gewijzigde huurincassobeleid, de wijziging in het mutatie- en ZAV-beleid. Over de nieuwe wijze waarop huurders een keuken kunnen kiezen zijn presentaties verzorgd op de contactavonden van de HBO. Adviesaanvragen worden schriftelijk gedaan, maar door met de HBO zoveel mogelijk in het begin van een beleidstraject informatie uit te wisselen en te discussiëren komen principiële meningsverschillen al in een vroeg stadium aan het licht en leveren de uiteindelijke adviezen geen verrassingen meer op. Deze werkwijze wordt zowel door Bergopwaarts@BOW als de HBO als prettig en vruchtbaar ervaren. Indien Bergopwaarts@BOW huurders bedragen uitkeert in het kader van sociale plannen en verhuisvergoedingen, dan worden deze bedragen voor de start van het project in samenspraak met de HBO vastgesteld. In 2005 zijn deze bedragen vastgesteld.

In 2008 is door de Tweede Kamer een gewijzigde wet op het overleg huurders-verhuurder aangenomen. In het

verlengde hiervan is met de HBO intensief gesproken over een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst, die in 2009 ondertekend zal worden.

Bewonerscommissies

In 2008 is er diverse malen overleg geweest met de verschillende bewonerscommissies. Dit zijn vaak nog ad hoc overleggen met een duidelijke aanleiding. Voorbeelden hiervan zijn renovatieplannen en dorpsontwikkelingsplannen, maar ook overleg over huisregels en schoonmaakplannen. De wens blijft om meer structureel in overleg te zijn met onze bewonerscommissies.

Klantenpanels

Nieuwe producten worden door Bergopwaarts@BOW pas na goed vooronderzoek in de markt gezet. Regelmatig worden ideeën ter toetsing voorgelegd aan panels van klanten of stakeholders. Een belangrijk voordeel van de klantenpanels is dat met klanten die niet bij de beleidsvoorbereiding betrokken zijn, objectief en intensief over nieuwe ontwikkelingen gediscussieerd kan worden. Naast waardevolle input geeft dit een goede indruk van hoe klanten op nieuwe ontwikkelingen reageren. In 2008 zijn twee onderwerpen voorgelegd aan klantenpanels. In juni zijn klantenpanels georganiseerd met een aantal huurders om te bepalen hoe huurders zelf tegen klantgerichtheid aankijken en welk beeld/ervaring men hierover heeft bij Bergopwaarts@BOW. De uitkomst was positief met kritische aanbevelingen en waardevolle suggesties. In juli zijn klantenpanels met huurders en woningzoekenden georganiseerd om te bepalen of de vooraf gestelde doelen van de gevoerde imagocampagne van Bergopwaarts@BOW gehaald zijn. Volgens de panels zijn de doelen grotendeels gehaald, maar ook hier kwamen er kritische en waardevolle adviezen. De uitkomsten worden meegenomen naar de vervolgcampagne.

Klankbordgroepen woonservicezones

Bergopwaarts@BOW was in 2008 druk bezig met het ontwikkelen van twee woonservicezones, Sint Jozefparochie in Deurne en één in Liessel. Via klankbordgroepen worden belanghebbenden bij de

ontwikkeling van de woonservicezones betrokken. Voor beide woonservicezones is er een klankbordgroep Bouw en een klankbordgroep Diensten. Doel van de klankbordgroepen is plannen te toetsen voordat ze door de stuurgroep worden vastgesteld.

Aan de klankbordgroepen nemen onder meer afgevaardigden deel van de HBO, KBO, dorpsraad, omwonenden, bewoners van de te slopen woningen en leden van de oudercommissie basisscholen. Binnen de klankbordgroepen voor de Sint Jozef-parochie is veel aandacht geschonken aan de inrichting van het openbare gebied en aan de bouwplanning. Ook de bouw van de school heeft veel aandacht gehad. De klankbordgroepen in Liessel hebben zich met name bezig gehouden met de inrichting van het openbare gebied en de ontwikkeling van het dorpssteunpunt.

De Klachtencommissie

De klachtencommissie behandelt klachten over Bergopwaarts@BOW. De commissie bestaat uit een voorzitter en twee leden (allen hebben geen directe of indirecte band met Bergopwaarts@BOW). Na hoor en wederhoor doet de klachtencommissie een uitspraak. De uitspraak is bindend voor Bergopwaarts@BOW. De klager heeft na uitspraak door de commissie de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de kantonrechter. De klachtencommissie heeft in 2008 geen klachten in behandeling genomen. Klachten zijn door de werkorganisatie zelf naar tevredenheid van de klanten opgelost.

Informatie aan bewoners

Het bewoners- en relatiemagazine De Sleutel is in 2008 vier keer verschenen. Bewoners, woningzoekenden en relaties worden zo geïnformeerd over de activiteiten van Bergopwaarts@BOW. Om bewoners op de hoogte te brengen van belangrijke ontwikkelingen in hun directe woonomgeving of complex, zoals groot onderhoud, renovaties en herstructurering, worden afzonderlijke (nieuws)brieven uitgegeven of bijeenkomsten georganiseerd.

De digitale informatieverstrekking via internet nam in 2008 verder toe. Gemiddeld heeft de website www.bergopwaarts.nl 600 bezoeken per dag (2007: 400). Op de website is woning- en wijkspecifieke informatie te raadplegen, alsmede statuten, reglementen

en (jaar)verslagen. In 2008 zijn, in het kader van een transparante organisatie, teksten opgenomen in het kader van Bestuur en Toezicht. Een belangrijk nieuw communicatiemiddel dat dit jaar is ingevoerd, is Mijn-@BOW. Alle huurders en woningzoekenden hebben een inlogcode ontvangen voor hun persoonlijke online pagina bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Op deze pagina kunnen zij heel eenvoudig hun gegevens inzien, wijzigen en snel een reparatieverzoek indienen. Op deze wijze is informeren communiceren geworden.

4 Financiële continuïteit

Algemeen

Ambitieuze plannen vragen om een financieel gezonde organisatie. Bergopwaarts@BOW is zo'n organisatie, hoewel na invoering van de actuele waarde is gebleken dat onrendabele investeringen zorgvuldig moeten worden afgewogen op bijdrage aan het SVB. In 2008 werd directer gestuurd op solvabiliteit en kasstromen. Elk nieuwbouwproject dat werd aangeboden ter goedkeuring aan de RvC, was voorzien van een overzicht met de gevolgen voor solvabiliteit en kasstromen. Ook werd elk projectplan voorzien van goedkeuring door het gehele MT. Ook in 2008 verkreeg Bergopwaarts@BOW van het Centraal Fonds Volkshuisvesting weer de Astatus. Het financiële uitgangspunt blijft het beschikbare kapitaal en vermogen in te zetten voor de ruime opgave binnen de volkshuisvesting. Bergopwaarts@BOW heeft in 2008 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft in 2008 aan Bergopwaarts@BOW zijn solvabiliteits- en continuïteitsoordeel uitgebracht.

a. solvabiliteitsoordeel

Het CFV heeft aangegeven dat de solvabiliteit, uitgaande van voorgezette huur van het bezit, ultimo 2007 voldoende is. Dit betekent dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts aan haar verplichtingen kan voldoen. Het financieel beleid en beheer is zodanig gevoerd dat het voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

b. continuïteitsoordeel

Het CFV heeft daarnaast de voorgenomen activiteiten in de periode 2008-2012 bekeken en geoordeeld dat deze passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie.

Financiële continuïteit

Bergopwaarts@BOW is een financieel gezonde corporatie met veel plannen voor het transformeren en uitbreiden van de woningvoorraad op basis van het SVB. Om de continuïteit te waarborgen werd een aantal maatregelen in 2008 genomen (effecten in 2009 en later):

a. alleen projecten waarvoor verplichtingen zijn aangegaan of extern is gecommuniceerd worden meegenomen in onze meerjarenplanningen. Dit is een verandering van beleid omdat voorheen alle projecten waar Bergopwaarts@BOW grond heeft of zou kunnen krijgen, volledig werden doorgerekend. In plaats van ambitie wordt realisme toegepast.

b. er zijn bezuinigingsrondes uitgevoerd op bedrijfskosten (5%) en onderhoud (10%).

c. woningverkopten worden ingerekend op een behoudende wijze, mede gelet op de stagnerende markt.

De cijfers van deze jaarrekening dienen tevens als basis voor een doorrekening in de toekomst. Voor de komende 5 jaar worden op basis van huidige voornemens en parameters, onderstaande gegevens verwacht.

	2009	2010	2011	2012	2013
winst-en verliesrekening					
bedrijfsopbrengsten	33	36	43	44	45
onrendabele investeringen	8	9	8	16	0
overige bedrijfskosten	14	18	20	19	19
bedrijfskosten	22	27	28	35	19
bedrijfsresultaat	11	9	15	9	26
financieringsresultaat	-6	-9	-9	-9	-8
belastingen	-1	0	-1	0	-1
waardeverandering MVA	-2	-10	-14	-9	-11
resultaat na belasting	2	-10	-9	-9	6
balans					
vaste activa	308	340	351	342	342
overige activa	28	24	17	17	21
totaal activa	336	364	368	359	363
eigen vermogen	117	107	98	88	94
langlopende schulden	166	191	189	180	178
overige passiva	53	66	81	91	91
totaal passiva	336	364	368	359	363
Alle bedragen x € 1 miljoen					

Uit deze doorkijk blijkt dat door de negatieve resultaten het vermogen tot en met 2012 af zal nemen, waarna deze vanaf 2013 weer zal toenemen. De oorzaak hiervan is dat er projecten tot en met 2012 zijn ingerekend en betreffen uitsluitend projecten waar een goedgekeurd RvC-besluit aan ten grondslag ligt of een externe verplichting. De vermogenspositie blijft echter wel voldoende om aan de minimale ondergrens van het CFV te voldoen. In bovenstaande opstelling is rekening gehouden met vennootschapsbelasting.

Ontwikkeling van de bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde ultimo 2008 bedraagt € 214.794.000 ten opzichte van ultimo 2007 € 206.112.000. Deze mutatie van € 8.682.000 is als volgt te verklaren:

- autonome ontwikkeling	+ 3.371.000
- voorraadmutaties	- 14.526.000
- investeringen	+ 22.029.000
- parameterwijzigingen	+ 12.326.000
- niveauwijzigingen	- 9.734.000
- rentabiliteitswaardecorrectie	- 4.784.000
	- 8.682.000

Huurbeleid

In de begroting 2008 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,75% voor alle woningen. De maximale huurverhoging in 2008 is door de overheid vastgesteld op het inflatiepercentage van 2007 zijnde 1,6%. Tegen de voorgestelde huurverhoging hebben twee huurders bezwaar gemaakt. Voor beide bezwaren is Bergopwaarts-@BOW in het gelijk gesteld.

Financiële positie

Het jaarresultaat 2008 is € 0,2 miljoen negatief (2007 € 31,9 miljoen positief). De begroting ging uit van een positief resultaat van € 9,8 miljoen. Het resultaat ten opzichte van de begroting wordt in hoofdlijnen als volgt verklaard:

	2008	begroot*
bedrijfsopbrengsten	21,4	25,8
bedrijfskosten	17,9	17,1
exploitatie resultaat	3,5	8,7
rentebaten	1,2	0,5
rentelasten	5,6-	5,8-
financieringsresultaat	4,4-	5,3-
onrendabele investeringen	7,4-	1,5
waardeveranderingen vaste activa	1,0	8,9
investeringsresultaat	6,4-	10,4
belastingen	7,1	4,0-
Totaal resultaat	0,2-	9,8

* Begroting herzien a.g.v. aanpassing waarderingssysteem verkoopopbrengsten bestaand bezit

De verschillen zijn op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

- Lagere huuroopbrengsten als gevolg van een lagere huurverhoging;
- Opnemen van verkoopopbrengsten tegen actuele waarde;
- Hogere bedrijfskosten door extra niet begrote uitgaven;
- Hogere waardeverandering vaste activa als gevolg van het in exploitatie nemen van de complexen Palladium, Wolfsberg en De Hoeksteen.

Fiscalisering

In het belastingplan 2008, goedgekeurd op 22 november 2007, is opgenomen dat vanaf boekjaar 2008 woningcorporaties integraal belastingplichtig worden voor de vennootschapsbelasting (VPB).

Dit heeft tot gevolg dat alle activiteiten van Bergopwaarts@BOW belast zullen worden.

Evenals bij de eerste vaststellingsovereenkomst (VSO1 van 25 januari 2007) is voor de nieuwe overeenkomst (VSO2) wederom gekozen om middels een gezamenlijk traject van de Belastingdienst, Aedes, medewerkers van belastingadvieskantoren en van corporaties een nadere invulling te geven aan de consequenties van het belastingplan voor de sector.

VSO2 is 27 januari 2009 definitief gepresenteerd en heeft als ingangsdatum 1 januari 2008. De corporaties krijgen tot 1 mei van 2009 de tijd om de VSO te ondertekenen. Bergopwaarts@BOW zal na doorrekening van VSO2 bepalen of zij deze overeenkomst gaat ondertekenen.

Wegens de invoering van de integrale belastingplicht is per 1 januari 2008 een fiscale eenheid ontstaan tussen de moedermaatschappij Woningbouwvereniging Bergopwaarts en haar dochtermaatschappij(en).

De organisatorische invoering zal voor afloop van het lopende jaar gereed zijn. De ontwikkelingen worden intern doorgerekend en vertaald naar de gevolgen voor het vermogen en de bancaire borging op lange termijn.

Aedex

Inmiddels is Bergopwaarts@BOW vier jaar deelnemer aan de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex. Deze benchmark maakt zowel de bedrijfseconomische als maatschappelijke prestaties van het geëxploiteerde vastgoed inzichtelijk.

In mei 2008 werd bekend welk rendement Bergopwaarts@BOW in 2007 op zijn woningportefeuille heeft behaald. Deze rendementen zijn als volgt:

	BOW 2007	Benchmark (Zuid NL) 2007	4-jaars gemid. BOW	4-jaars gemid. benchmark
Totaal rendement	5,3%	4,3%	5,5%	6,6%
Indirect rendement	3,4%	1,8%	2,2%	2,5%
Direct rendement	1,8%	2,5%	3,3%	4,0%

Het totale rendement was in 2007 voor Bergopwaarts@BOW hoger dan voor de benchmark. Dit is vooral te danken aan het indirecte rendement. Dit was voor Bergopwaarts@BOW aanzienlijk hoger dan voor de benchmark.

Dit heeft te maken met het feit dat de verkoopwaarde van woningen in onze regio in 2007 nog is gestegen. Dit is niet in alle delen van het benchmarkgebied zo.

Het directe rendement ligt voor Bergopwaarts@BOW wel onder het jaar- en meer-jarengemiddelde. De oorzaak hiervan ligt voornamelijk in de relatief lage huuropbrengsten en als gevolg daarvan, relatief hoge beheerkosten.

Het rendement wordt gedrukt door (her)ontwikkelingen in de portefeuille. Dit is een beeld dat normaal is binnen Aedex. Wanneer alleen gekeken wordt naar standing investments (complexen waarin geen aan- of verkopen plaatsvinden en waarin niet wordt ontwikkeld) zou het rendement 6,4% zijn.

Dit effect is extra goed voelbaar bij Bergopwaarts@BOW, omdat er erg veel ontwikkelingen plaatsvinden. In de jaarlijkse transformatie-index bekleedde Bergopwaarts@BOW over 2007 van alle deelnemers (51) aan Aedex een derde plaats! Dit betekent dat Bergopwaarts@BOW relatief gezien één van de deelnemers is die het actiefst met zijn portefeuille omgaat.

Risicomanagement en optimalisatie rendement

2008 is wederom een voorbeeldjaar voor de dynamiek die de sector kenschetst. Onderwerpen als Integrale belastingplicht, VSO2 en heffing ten behoeve van de 40 Prachtwijken passeren de revue.

De langdurige besluitvorming en het traag concretiseren van de definitieve gevolgen bieden weinig mogelijkheden om de risico's te beheersen. Daarnaast is het vrijwel onmogelijk externe processen te beïnvloeden. Alle ontwikkelingen worden nauwlettend gevolgd en daar waar mogelijk direct naar interne gevolgen vertaald.

Iedere discipline binnen de organisatie komt in meer of mindere mate in aanraking met risico's. Daarom moet er bekendheid gecreëerd worden zodat tijdige herkenning en signalering plaatsvindt. De eind 2007 aangeschafte Compliance Tool werd in 2008 uitgewerkt en geïmplementeerd.

In 2008 is veelvuldig deskundigheid op juridisch en fiscaal

gebied, zowel intern als extern, geraadpleegd en betrokken in besluitvorming.

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

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

Treasury

De treasurycommissie heeft in 2008 vier keer vergaderd. Naast medewerkers van Bergopwaarts@BOW wordt externe expertise ingebracht door de directeur Financiën van DUWO en een adviseur van de treasury dienstverlener. Leidraad is het Financieel Statuut en het Treasury Statuut, opgesteld en goedgekeurd in 2002. Rentevisies en kengetallen op het gebied van leningen, financiering en renterisico in combinatie met het liquiditeitsverloop zijn de basis voor de besluitvorming in het treasury proces. Op grond van de actuele liquiditeitsprognose worden voorstellen behandeld om te komen tot een aanvaardbaar risicoprofiel in het kader van rentemanagement. Het verloop van de investeringen in nieuwbouwprojecten heeft de grootste invloed op de liquiditeitsbehoefte. In de praktijk blijkt deze vaak moeilijk te voorspellen. Daarom is een mix leningen van kort en flexibel ten opzichte van lang en vast afgesloten.

Rentemanagement

In 2008 zijn geen aanpassingen in de kortgeld faciliteit aangebracht. De omvang is voldoende en biedt genoeg flexibiliteit. Naast een rekening courant krediet van € 10 miljoen bij onze huisbankier Rabobank beschikt Bergopwaarts@BOW over een tweetal rollover leningen bij de Artesia bank van in totaal € 10 miljoen. Er hebben geen beleggingen plaatsgevonden.

In het boekjaar zijn renteconversies op langlopende leningen niet aan de orde geweest. Er zijn drie leningen aangetrokken van elk € 10 miljoen met de volgende stortingsdata, 1 april, 1 juli en 1 september en zij hebben ieder een eigen looptijd. De looptijden worden afgestemd op de vervalkalender zodat een gemiddeld verloop ontstaat.

Daarnaast is er in 2007 viertal leningen met een uitgestelde storting voor de jaren 2009 en 2010 afgesloten van ieder € 10 miljoen en ieder zijn eigen looptijd. Ultimo 2008 heeft Bergopwaarts@BOW € 141 miljoen aan langlopende financieringen tegen een gemiddelde rente van 4,64%. Hiervan betreft € 31 miljoen leningen overheid, € 91 miljoen leningen kredietinstellingen en € 19 miljoen betreft terugkoopverplichting Verkoop onder Voorwaarden.

Maatschappelijk rendement

In 2002 heeft Bergopwaarts@BOW een investering van € 22,5 miljoen in Delft gerealiseerd. Hierbij zijn 129 woningen van DUWO overgenomen. Hiermee werd de financieringspositie van DUWO versterkt waardoor gestart kon worden door DUWO met de bouw van circa 1.200 studentenwoningen. De gedane investering blijkt financieel voor Bergopwaarts@BOW zeer rendabel te zijn. In 2008 zijn geen overige investeringen gedaan.

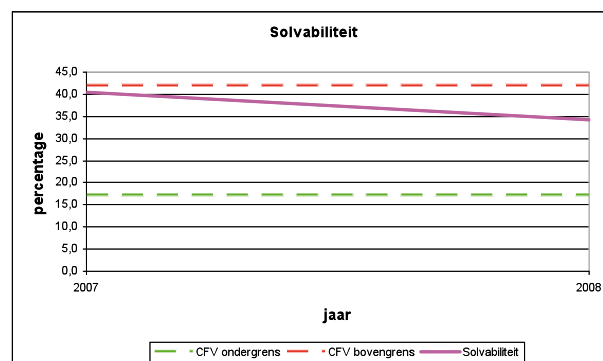
Gezien de verplichting om ons vermogen maatschappelijk renderend in te zetten ten behoeve van de sociale volkshuisvesting heeft Bergopwaarts@BOW in het verleden een belang genomen van € 5 miljoen in het Woon Investeringsfonds (WIF). Doel van dit fonds is het verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van herstructurering en huisvesting van bijzondere doelgroepen van minder daadkrachtige corporaties.

In 2008 is er voor circa € 7,4 miljoen onrendabel geïnvesteerd. Dit bedrag is het nadelige resultaat van de stichtingskosten en de contante waarde van alle kastromen die de betreffende investeringen genereren. Het resultaat is met name nadelig door het hanteren van maatschappelijke in plaats van commerciële huren. Voor 2008 heeft Bergopwaarts@BOW voor het nagenoeg het gehele woningbezit maatschappelijke huurprijzen gehanteerd. Deze zijn in totaal circa € 9,5 miljoen lager dan de commerciële huren (gebaseerd op 90% van de maximaal redelijke huur).

Eigen vermogen

Voor Bergopwaarts@BOW bedraagt het weerstandvermogen (eigen vermogen) € 108,9 miljoen. Het noodzakelijke weerstandsvermogen volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) 2007 bevindt zich tussen 17,2% en 41,9% van het balanstotaal, ofwel € 53,9 en € 131,5 miljoen. De ruimte tussen het

noodzakelijke weerstandsvermogen en het werkelijke weerstandsvermogen bedraagt derhalve € 55,0 miljoen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat Bergopwaarts@BOW een financieel gezonde vereniging is met een gezond weerstandvermogen.



Toelichting financiële kengetallen

De voor 2008 opgenomen kengetallen omvatten net als voorgaand jaar de kengetallen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de BV's. De Beheerstichting is nog niet geliquideerd, maar heeft geen bezittingen of schulden en is derhalve leeg.

Solvabiliteit (eigen vermogen : totaal vermogen) x 100%

Deze ratio beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. Immers, een hoge solvabiliteit geeft kapitaalverschaffers meer zekerheid, om daarmee eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten te financieren. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft in 2007 een noodzakelijke minimale solvabiliteit becijferd van 17,2%. Eind 2008 bedraagt het solvabiliteitspercentage van Bergopwaarts@BOW 34,7% (2007: 40,4%). Dit percentage is ten opzichte van 2007 lager, maar voldoet ruim aan de minimale eis van het CFV.

Liquiditeit (current ratio)

(vlottende activa : vlottende passiva)

Dit kengetal geeft aan in hoeverre voldaan kan worden aan de korte termijnverplichtingen en welke marge daarna overblijft. Streefcijfer voor de liquiditeit is een current ratio van 1. Door herfinanciering en nieuwbouw zoveel mogelijk uit eigen middelen te realiseren, wordt de liquiditeit op midden en lange termijn gunstig beïnvloed. Op het moment dat een liquiditeitstekort dreigt te ontstaan, kan dit aangevuld worden op basis van opvraagbare uitgezette geldleningen. Voor 2008 bedraagt de ratio 2,55 (2007:

1,56). De liquiditeitspositie ten opzichte van 2007 is dus sterk verbeterd. De liquiditeitspositie wordt continue bewaakt.

Rentabiliteit totaal en eigen vermogen

Rentabiliteit totaal vermogen = $\left(\frac{\text{totaal resultaat} + \text{betaalde rente}}{\text{gemiddeld totaal vermogen}} \right) \times 100\%$

Voor 2008 is dit 1,85% (2007: 19,45%)

Rentabiliteit eigen vermogen = $\left(\frac{\text{totaal resultaat}}{\text{eigen vermogen}} \right) \times 100\%$

Voor 2008 is dit -0,18% (2007: 29,22%).

Deze kengetallen meten respectievelijk de winstgevendheid van het totaal vermogen en het eigen vermogen over een bepaalde periode. Naarmate er meer met vreemd vermogen is gefinancierd, zal de rentabiliteit van het totaal vermogen dichterbij de betaalde rente liggen. Naarmate de rentabiliteit van het totaal vermogen hoger ligt dan de kapitaalmarktrente kan financiering met vreemd vermogen gunstiger zijn voor de ontwikkeling van de rentabiliteit

eigen vermogen, mits er geen overliquiditeit ontstaat. Doordat Bergopwaarts@BOW een groot eigen vermogen heeft, zijn deze cijfers gevoeliger voor schommelingen in het resultaat. Het resultaat is de afgelopen jaren sterk afhankelijk gebleken van waardeveranderingen materiële vaste activa en de mutatie reële waarde.

Bestemming van het resultaat

Artikel 22 van het Besluit Sociale Huursector bepaalt dat het resultaat uitsluitend bestemd mag worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. De over 2008 verantwoorde uitgaven zijn geheel aan volkshuisvesting besteed.

Planning en Control-cyclus Bergopwaarts@BOW					
Planning	Frequentie	Resultaten (output)	Activiteiten	Middelen	Prognose
Meerjarenplanning	4 jaarlijks	Ondernemingsplan 2005-2008			
	jaarlijks			Meerjarenbegroting 2008-2012	
Jaarplanning	jaarlijks	Speerpunten 2008			
	jaarlijks			Begroting 2008	
Control	Frequentie	Resultaten (output)	Activiteiten	Middelen	Prognose
Rapportages	maandelijks			Budgetoverzichten	
	kwartaal	Kwartaalrapportage			
	kwartaal	Verkoopoverzicht			
	kwartaal			Urenverantwoording	
	kwartaal			Projectenoverzicht	
	jaarlijks	Jaarverslag			
Interne controles					
Controles IPC	doorlopend	Administratieve organisatie/processen			
Fraudeonderzoek	jaarlijks	Integriteit/volledigheid van de kosten en opbrengsten			
Externe controles					
Controle Accountant	2 x per jaar	Interimcontrole/jaarrekening/jaarverslag			
Centraal Fonds	jaarlijks	Rapportage CFV/advies WWI			
WSW	jaarlijks	Kredietwaardigheid			
Min WWI	jaarlijks	Beoordeling			

5 Leefbaarheid

Algemeen

Onze huurders wonen niet alleen in onze huizen, ze bepalen door hun gedrag en activiteiten ook een aanzienlijk deel van de kwaliteit van de wijk. Door goed te luisteren naar hen en met een klantgerichte houding hebben wij in 2008 onze klanten daar waar mogelijk ondersteund in zijn wensen, verlangens en behoeftes op het gebied van leefbaarheid. Hierbij komt de nadruk steeds meer te liggen op samenwerking met de klant, maar ook met andere betrokken partijen, zoals gemeente en wijkraden. Leefbaarheid is een samenwerkingsresultaat van alle betrokken partijen en Bergopwaarts@BOW neemt daar graag zijn rol in.

Integrale Dorpsontwikkelings Programma's (IDOP's)

In de gemeente Deurne wordt in opdracht van de gemeente voor vier kleine kernen een IDOP opgesteld. Deze plannen betrekken alle relevante organisaties om een goed programma te ontwikkelen voor de toekomst van de kleine kernen. Dit gebeurt vooral om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren. Voor Helenaveen, Neerkant en Liessel zijn de plannen al opgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad. In 2008 is Vlierden opgestart, waarbij in december het laatste dorpsgesprek heeft plaatsgevonden. Bij al deze plannen is Bergopwaarts@BOW nauw betrokken als het gaat om woningbouw, ontwikkeling van nieuwe locaties en de combinatie wonen, welzijn en zorg.

Revitalisering van de Bloemenwijk in Asten

In 2008 is er samen met de gemeente Asten, WoCom en de participatiegroep verder gewerkt aan de vorming van de visie omtrent de revitalisering van de Bloemenwijk. De samenwerking en het overleg met de participatiegroep die in 2008 is aangevuld met bewoners en vertegenwoordigers van zowel de Woonbond als Onis, zijn hierbij een belangrijk onderdeel geweest. Er zijn diverse nieuwsbrieven uitgebracht en een deelwerkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van alle partijen is bezig met de voorbereiding van de presentatie van de visie aan de wijk die in het eerste deel van 2009 plaats zal vinden.

Heiakker in Deurne

In Heiakker is in 2008 de laatste fase van het leefbaarheidproject gestart. Nagenoeg alle benoemde maatregelen zijn intussen uitgevoerd. Na voltooiing van het project zal borging plaatsvinden in de reguliere bedrijfsvoering. Partijen overleggen met de wijkraad en wijkbeheerder om voeling te houden met de wijk en daarmee te waarborgen dat de leefbaarheid op peil blijft.

Koolhof in Deurne

In de wijk Koolhof is in 2008 een aantal maatregelen uitgevoerd vanuit het leefbaarheidproject. Bergopwaarts@BOW heeft aan deze maatregelen met activiteiten bijgedragen en financieel ondersteund. In samenwerking met de gemeente Deurne is ook de ontwikkeling van een Multifunctionele accommodatie voor de wijk gestalte gegeven. Medio 2008 is in de gemeenteraad het besluit genomen over de definitieve vorm van de Multifunctionele accommodatie in combinatie met drie basisscholen. Ultimo 2008 is de start gemaakt met het opstellen van een Programma van Eisen voor de gebruikers.

Woonwagenlocaties

De voorgenomen uitbreiding van de woonwagenlocaties Beukenstraat en Korstmos te Deurne zijn in 2008 niet doorgestaan. Deze vertraging is te wijten aan de schorsing van het bestemmingsplan buitengebied door de provincie. Aan het eind van 2008 is het bestemmingsplan alsnog vastgesteld en zijn de voorbereidingen wederom opgepakt. In 2008 is een groot deel van de toegezegde erfafscheidingen gerealiseerd en is er het nodige werk verzet ten behoeve van de renovatie van de sanitaire units op de diverse locaties. In 2008 is er een start gemaakt met de opzet van een netwerk tussen gemeente, politie, Bergopwaarts@BOW en de externe beheerder. Doel van dit netwerk is om kennis en informatie te delen en gezamenlijke plannen te ontwikkelen voor de toekomst.

Buurtbemiddeling

In 2007 hebben Gemeente Deurne, Politie, Stichting Welzijn Deurne Bergopwaarts@BOW Buurtbemiddeling geïntroduceerd in Deurne. Dit project verliep zo succesvol dat het in 2008 werd gecontinueerd. In 2008 zijn 41 zaken in behandeling genomen. De helft was ingebracht door

individuele bewoners en Bergopwaarts@BOW. Hieruit blijkt dat het project Buurtbemiddeling een plaats vindt binnen de structurele aanpak van overlast. In het laatste kwartaal van 2008 heeft ook de gemeente Asten een aanvraag gedaan voor deelname aan Buurtbemiddeling. Hierover is positief besloten.

Woonbegeleiding

Bergopwaarts@BOW financiert de woonbegeleiding die gegeven wordt door Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) en draagt eigen huurders aan die tijdelijk een vorm van woonbegeleiding nodig hebben en die hier zelf gemotiveerd aan mee willen werken. Ook zijn er jaarlijks vijf plekken voor cliënten van SMO vanuit de crisisopvang beschikbaar. In 2008 is aan twee cliënten vanuit de crisisopvang van de Stichting Maatschappelijke Opvang een woning aangeboden. In totaal hebben tien huurders van Bergopwaarts@BOW het afgelopen jaar preventieve woonbegeleiding ontvangen. Eén huurder heeft te kennen gegeven niet verder te willen met woonbegeleiding. Van deze huurder werd door de kantonrechter de huur-overeenkomst ontbonden en werd de woning ontruimd.

Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders (VIP)

Doel van de VIP-methodiek is om door vroegtijdige begeleiding te voorkomen dat huurders in grote en niet-overbrugbare schuldsituaties terechtkomen. In 2008 werd de toepassing van de VIP-methodiek verfijnd. Streven is om in een steeds eerder stadium van probleemsituaties op de hoogte te zijn, zodat er snel en passend gehandeld kan worden. De aangepaste methodiek heeft geresulteerd in een aantal begeleidingstrajecten bij huurachterstand, samen met andere organisaties, die anders tot huisuitzetting zouden hebben geleid.

6 Wonen en zorg

Ouderenproof

In Deurne en Asten is in de periode 2006 - 2007 het project “Is uw gemeente ouderenproof?” gehouden. Alle facetten van de gemeente in relatie tot ouder worden zijn daarbij onder de loep genomen en beoordeeld door de ouderen zelf. Uit de rapportages volgden aanbevelingen, die door de beide gemeentes zijn overgenomen in samenwerking met partijen die betrokken zijn bij ouderenhuisvesting, voorzieningen en diensten voor ouderen. Ook Bergopwaarts@BOW is hier als woningcorporatie nauw bij betrokken. Vanaf 2008 is er structureel overleg met de verankeringgroep van Ouderenproof om ervoor te zorgen dat de aanbevelingen uit de rapporten zorgvuldig worden opgevolgd. In Asten is hieruit bovendien het project “Blijvend thuis in eigen huis” gevolgd, waarin samen met de gemeente Someren enkele onderdelen uit het Ouderenproofrapport worden uitgewerkt. Dit met het doel om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig, plezierig en veilig in hun woning te kunnen laten wonen.

Opplussen

Sinds 1 januari 2003 kunnen huurders van 55 jaar en ouder eenmalig gebruik maken van de mogelijkheid om voorzieningen uit het oppluspakket (toevoegen van beugels, zitje in de douche, etc.) te laten aanbrengen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan aanvullende woonwensen van senioren. In 2008 is besloten de leeftijdsgrens los te laten om ook mensen met een zorgvraag jonger dan 55 te kunnen helpen.

Tweedelig

In de gemeente Asten hebben de ouders van kinderen met een meervoudige beperking de handen ineen geslagen. Samen zijn zij het project Tweedelig gestart. Dit project heeft tot doel kleinschalige huisvesting voor gehandicapte jongeren in Asten te realiseren. Daarbij streeft men ernaar om maximaal twaalf jongeren met een verschillende zorgvraag in één huis onder te brengen, waardoor zij van elkaar kunnen leren en van elkaars capaciteiten gebruik kunnen maken. Totaal zijn er vijf partijen betrokken: Stichting Tweedelig, gemeente Asten, twee particulieren en Bergopwaarts@BOW. Er is overeenstemming bereikt over een samenwerkingsovereenkomst. In 2008 zijn de

plannen verder ontwikkeld. De verwachte start van de bouw zal medio 2009 zijn.

De Hoeksteen in Sint Jozef in Deurne

Er is in 2008 een Stichtingsbestuur aangesteld bestaande uit medewerkers van De Zorgboog, Stichting Welzijn Deurne en Bergopwaarts@BOW. In 2008 is er met veel inzet gewerkt aan het operationeel maken van het steunpunt. Onder andere de projectgroep Diensten is hier volop mee aan de slag geweest. De overeenkomsten met de gebruikers zijn afgesloten, het ontmoetingspunt met keuken en de vergaderzalen zijn ingericht en de wijkbeheerder is gestart.

Kamers met Kansen in Deurne

Kamers met Kansen is een langlopend project van Bergopwaarts@BOW en BJ Brabant dat jongeren een kans biedt om zelfstandig te wonen. Begin 2008 is het project geëvalueerd. Hieruit bleek dat de jongeren een grotere mate van begeleiding nodig hebben dan in eerste instantie werd verwacht. De hulpvraag blijkt in praktijk zwaarder uit te vallen. In de evaluatie is dan ook geadviseerd om het aantal uren begeleiding te verdubbelen. Medio december is door gemeente Deurne besloten om geen verdubbeling van uren te financieren. Dit betekent dat er een nieuwe vorm van financiering moet worden gevonden om het project in stand te houden.

7 Interne organisatie

Corporate Governance

Hoofdpijnen van de bestuursstructuur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

Inleiding

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met een maatschappelijke doelstelling.

Sinds 28 november 2006 is er een Ledenraad, bestaande uit maximaal vijftien personen (thans tien), allen huurders van de vereniging. Zij worden gekozen door de leden van de vereniging. De Raad van Commissarissen, het toezichthoudend orgaan, bestaat uit vijf personen.

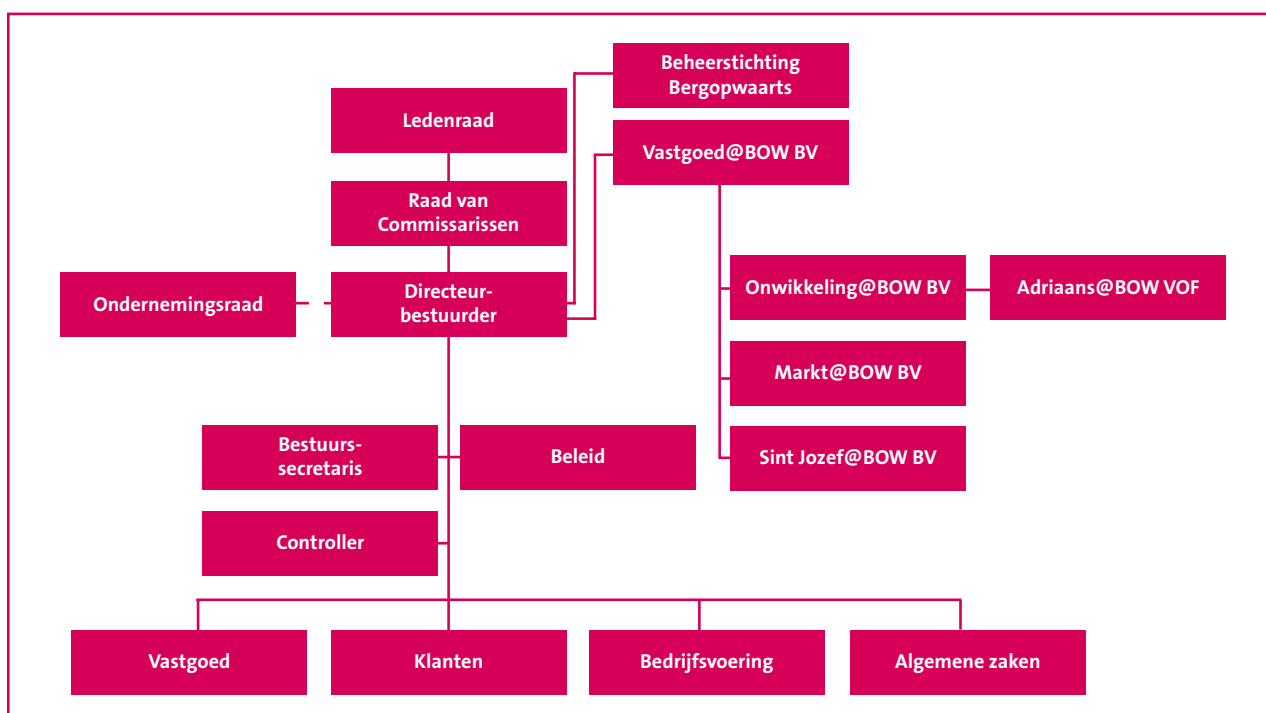
De vereniging heeft een eenhoofdige Raad van Bestuur (directeur-bestuurder). De directeur-bestuurder wordt bij het besturen van de woningbouwvereniging ondersteund door het managementteam, bestaande uit de managers Vastgoed, Klanten, Bedrijfsvoering en Algemene zaken.

Door de Minister van V.R.O.M. is op 28 november 2008 ingevolge het bepaalde in artikel 40, lid 3 van de Statuten van de Vereniging toestemming verleend voor de statutenwijziging. De statuten zijn bij notariële akte 8 december 2008 gewijzigd.

Ook de hieronder nader te noemen codes en regelingen zijn in dit verband van belang.

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is vastgelegd dat een aantal activiteiten, gerelateerd aan de toegelaten instelling, uitgeoefend dient te worden in een aparte entiteit. Hiervoor is door de vereniging een structuur opgezet en is een aantal B.V.'s opgericht.

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



De taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en de Ledenraad zijn vastgelegd in de Statuten. De Ledenraad heeft op 1 oktober 2008 besloten tot wijziging van de Statuten van de Vereniging.

De woningbouwvereniging is bestuurder van Vastgoed@BOW B.V. en Vastgoed@BOW B.V. is bestuurder van de dochterondernemingen. Verder is er een beheerstichting waarvan ook de woningbouwvereniging bestuurder is. De

Raad van Commissarissen is ook belast met het toezicht op alle nevenentiteiten.

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

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

Bergopwaarts@BOW is lid van Aedes, de overkoepelende organisatie waarvan het merendeel van de corporaties lid zijn. Met ingang van 1 januari 2007 is de nieuwe Aedescode van toepassing. De code vormt het resultaat van brede discussies binnen en buiten de vereniging Aedes. Bergopwaarts@BOW onderschrijft deze code.

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

Raad van Commissarissen

Taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeur-bestuurder en

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

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

Beloning

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

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

Deskundigheid en samenstelling

In de profielschets voor de Raad van Commissarissen zijn de kwalificatievereisten en de competenties voor de individuele leden van de Raad van Commissarissen en randvoorwaarden voor het functioneren van de Raad als geheel opgenomen. Elke commissaris moet geschikt zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Verder beschikt iedere individuele commissaris over een specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets. De samenstelling van de Raad moet zodanig zijn dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen. Een voordracht tot herbenoeming van een commissaris aan de Ledenraad vindt slechts plaats na zorgvuldige overweging. Ook bij een herbenoeming worden de hiervoor genoemde profieleisen in acht genomen.

Leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd, waarbij herbenoemingen mogelijk zijn, zolang de maximale zittingsperiode van 12 jaar niet wordt overschreden.

De Raad van Commissarissen rapporteert in zijn verslag dat naar zijn oordeel de raad zodanig is samengesteld

dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen, dat een profielschets is samengesteld en dat (her)benoemingen van leden van de raad na een zorgvuldige procedure hebben plaatsgevonden.

Rol van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

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

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

De Raad van Commissarissen bestaat uit:

De heer J.H. van der Steen, voorzitter, benoemd per 9 januari 2002, herbenoemd in de A.L.V. van 28 november 2005;

De heer drs. B.C.J.M. van Beurden RA, vice-voorzitter, benoemd per 19 juni 2002, herbenoemd in de A.L.V. van 20 december 2004 en de Ledenraad van 10 december 2008.

De heer M. Littooi, benoemd per 1 januari 2004, herbenoemd door de Ledenraad in de vergadering van 20 november 2006;

De heer mr. M.C.M. Dams, benoemd per 24 april 2007 (op voordracht van de huurders);

De heer drs. J. Feuerriegel, benoemd per 15 augustus 2007 (op voordracht van de huurders).

Bestuur

Taak en werkwijze

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de woningbouwvereniging, hetgeen onder meer inhoudt dat hij verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de vereniging, de strategie, de

financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de woningbouwvereniging.

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

De directeur-bestuurder verschafft de Raad van Commissarissen tijdig alle informatie die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de Raad van Commissarissen.

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

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

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

Beloning

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

De vaststelling van de beloning van de directeur-bestuurder is een verantwoorde-lijkheid van de Raad van Commissarissen. De remuneratiecommissie verstrekt hierover advies aan de Raad.

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

Financiële verslaglegging

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

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

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

Interne controle functie

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

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

De externe accountant woont de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin over de vaststelling of goedkeuring van de jaarrekening wordt besloten. De externe accountant woont de vergadering van de auditcommissie bij waar gesproken wordt over het accountantsverslag en de jaarrekening. De externe accountant rapporteert zijn bevindingen met betrekking tot het onderzoek van de jaarrekening (het accountantsverslag) gelijklijk aan de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. Na vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen wordt de jaarrekening ter goedkeuring voorgelegd aan de Ledenraad.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

Bergopwaarts@BOW heeft een visie ontwikkeld op zijn maatschappelijke positie en hanteert deze visie als uitgangspunt bij de bepaling van zijn beleid. Door

de directeur-bestuurder is deze visie vertaald in een missie en in beleidsdoelstellingen. Deze missie en beleidsdoelstellingen zijn uiteengezet in het jaarverslag. Ook is hier inzicht gegeven in de mate van realisatie van de beleidsdoelstellingen en het oordeel van de directeur-bestuurder over de realisatie ervan.

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

Werkorganisatie

Bergopwaarts@BOW is een combinatie van een lijn- en een projectorganisatie. Er wordt gewerkt in teams die binnen een grotere afdeling vallen. De afdelingen worden aangestuurd door een manager. De managers vormen samen met de directeur-bestuurder het Managementteam. Daarnaast wordt er gewerkt met projectgroepen. Projectgroepen worden ingezet bij afdelingsoverstijgende activiteiten of grote algemene investeringen (zoals nieuwbouw kantoor).

Binnen de organisatie zijn er de volgende overlegstructuren:

Managementteam: (maandelijks) Het MT wordt gevormd door directeur-bestuurder en de managers van de vier afdelingen (Klanten, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Algemene Zaken)

Managers: (2-wekelijks) Managersoverleg met als doel de voorbereiding van MT-vergaderingen en integrale afstemming

Teamleiders: (maandelijks) Teamleidersoverleg met als doel afstemming van werkprocessen

Stuurgroep: (maandelijks) In de stuurgroep worden afdelingsoverstijgende projecten en projecten voortvloeiend uit het ondernemingsplan besproken (Managers plus teamleider Beleid).

Ondernemingsplan 2009-2012

In 2008 is door de werkorganisatie een nieuw Ondernemingsplan voor de periode 2009-2012 vervaardigd. Door het evalueren van het voorgaande ondernemingsplan en door het analyseren van een groot aantal toekomstverwachtingen is het plan met zorg samengesteld. Alle medewerkers zijn bij het samenstellen betrokken geweest en hebben hun mening gegeven. Uiteraard zijn ook onze stakeholders betrokken geweest bij het Ondernemingsplan. Daartoe is in oktober een symposium door ons georganiseerd. De kritische op- en aanmerkingen die tijdens het symposium naar voren kwamen zijn verwerkt. Op 16 december 2008 werd het Ondernemingsplan door de RvC goedgekeurd.

Medewerkers

Algemeen

De medewerkers van Bergopwaarts@BOW worden intensief getoetst op competenties. Er is een aantal generieke competenties en per functie een aantal specifieke competenties benoemd. De generieke en functiespecifieke competenties komen terug in de Personeels Evaluatie

Cyclus (Inzet-, functionerings- en beoordelingsgesprekken) en maken deel uit van de beoordelingssystematiek.

De Projectgroep Klantgerichtheid heeft het speerpunt Klantgerichtheid onder de aandacht gebracht in de organisatie. Dit gebeurde op een intensieve wijze, waarbij de hele organisatie betrokken was. Er is een duidelijke verbetering van de externe en interne klantgerichtheid te merken, die ook in 2009 verder aandacht zal krijgen.

Mutaties in de organisatie

In 2008 zijn 10 personen (9,33 fte) in dienst getreden en hebben 6 personen (5,2 fte) Bergopwaarts@BOW verlaten. Daarmee staan er ultimo 2008 totaal 61 personen (54,1 fte) op de loonlijst.

Kengetallen

Ultimo 2008 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers bij Bergopwaarts@BOW 42,5 jaar en de personeelssamenstelling 47,5% man en 52,5% vrouw. Het gemiddelde dienstverband van een medewerker bedraagt 7,16 jaar; het langste dienstverband is ruim 33 jaar. Bij Bergopwaarts@BOW werkt 66% van het personeel op fulltime basis.

Bezetting	begroot	Q1	Q2	Q3	Q4
FTE's in dienstverband		49,4	50,21	51,55	54,1
Vacatures		5	4	3	1
Omvang organisatie	54,4	54,4	54,21	54,55	55,1

Inhuur Personeel

	begroot	t/m Q1	t/m Q2	t/m Q3	t/m Q4
Inleen (* € 1.000)	232	71	120	193	351

Het bestede budget bestaat uit inleen extra werk, inleen vervanging en inleen zwangerschap. Uren die specifiek voor projecten worden gemaakt, worden eenmaal per kwartaal doorbelast aan de betreffende projecten. De

overschrijding wordt veroorzaakt door vervanging in verband met zwangerschapsverlof en door de uitvoering van extra werkzaamheden.

Ziekteverzuim

	begroot	t/m Q1	t/m Q2	t/m Q3	t/m Q4
Ziekteverzuim	4,80%	3,15%	2,80%	2,83%	5,65%

Het ziekteverzuimpercentage voor totaal 2008 bedraagt 3,62%. Ten opzichte van 2007 is het ziekteverzuim percentage gelijk gebleven. Landelijk gezien is dit geen slecht resultaat. Het verzuimpercentage van het 4e kwartaal is hoog. Dit is voornamelijk veroorzaakt door twee langdurig zieken (>13 weken). Beide langdurig zieken zijn inmiddels (op therapeutische basis) weer aan het werk.

Arbeidsomstandigheden: De drie locaties beschikken in totaal over negen bedrijfshulpverleners die allen hun jaarlijkse trainingen hebben gevolgd. Bergopwaarts@BOW is aangesloten bij Arbo-unie Zuidoost Nederland BV te Helmond.

PAGO: Bergopwaarts@BOW heeft in 2008 een Pago (periodiek arbeidsgezondheidskundig onderzoek) aangeboden aan alle medewerkers. Hier kon men op vrijwillige basis aan meedoen. Medewerkers hebben de uitslag gekregen en suggesties om hun gezondheid te verbeteren.

Sportvergoeding: In het kader van gezondheidsbevordering biedt Bergopwaarts@BOW medewerkers die sporten bij LACO, een (belastingvrije) vergoeding aan van 50% van de abonnementskosten.

Opleiding

	begroot	t/m Q1	t/m Q2	t/m Q3	t/m Q4
Opleidingskosten (* € 1.000)	123	47	91	132	178

Aan medewerkers is ruimte geboden om opleidingen en/of trainingen te volgen voor (functiegericht) ontwikkeling. De overschrijding van het budget wordt veroorzaakt door de extra incompany-trainingen klantgerichtheid.

Om ook voor jongeren een lerende organisatie te zijn, zijn er twee stageplaatsen ingevuld, een bij het team Vastgoedbeheer en een bij het team Leefbaarheid.

Huisvesting

Bergopwaarts@BOW had in 2008 drie kantoorlocaties. Vanuit de wens om weer vanuit één kantoor te opereren, is een perceel grond in de Poort van Deurne gekocht. De voor dit doel opgerichte stuurgroep heeft een nieuwbouwplan ontwikkeld dat op 16-12-2008 door de RvC is geaccordeerd. Naar verwachting start de bouw in 2009 en wordt het nieuwe kantoor in 2010 opgeleverd.

Afdeling Klanten

In 2008 hebben we een flinke groei geconstateerd in het aantal klanten dat onze woonwinkel bezoekt. Naast de vele nieuwbouwprojecten hebben de centrale ligging en de huiselijke sfeer van onze woonwinkel ertoe geleid dat we een beter contact met onze klanten hebben opgebouwd.

Ook de problemen die achter huurschuld zitten, zijn op een persoonlijke manier opgepakt. De relatie met instanties die schuldhulp verlenen zijn aangehaald en wij willen mogelijke problemen zo snel mogelijk begeleiden en wij zijn bereid vergaand met de klant mee te denken over mogelijke oplossingen.

Afdeling Vastgoed

De taken van de afdeling Vastgoed zijn in 2008 onveranderd gebleven evenals de organisatie van de afdeling.

In 2008 zijn de afdeling Vastgoed en de afdeling Klanten nader met elkaar gaan samenwerken. Doel van de samenwerking is om de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk op de vraag te laten aansluiten. Voor het bestaande bezit wordt dit onder andere gerealiseerd door keuzevrijheid van huurders bij schilderwerk, maar ook bij vervanging van de keukenblokken.

Door het grote aantal nieuwbouwprojecten is de organisatie een grote omslag aan het maken van beherend naar ontwikkelend. Dat is een proces dat niet altijd vlekkeloos verloopt; we willen dan ook graag een lerende organisatie zijn.

In 2008 is nagenoeg al het planmatig onderhoud gerealiseerd. Helaas is het niet gelukt om twee projecten af te ronden. Er zijn in 2008 nog maatregelen genomen om te voorkomen dat zich dit in 2009 herhaalt.

Afdeling Algemene Zaken

De afdeling Algemene Zaken bestaat uit P&O, Communicatie & PR, Facilitaire Diensten, Secretariaat en Receptie.

P&O

Naast de competentie Klantgerichtheid is er hard gewerkt aan de personeelsvisie Deze zal begin 2009 vastgesteld worden.

Communicatie & PR

2008 was het jaar van de imago-campagne: *Ik voel me thuis bij Bergopwaarts@BOW*. Door in de regio onder andere op verschillende locaties Kijkblokken (drie betonnen blokken in onze huisstijlkleuren met de indruk K I J K) te plaatsen, hebben we meer zichtbaarheid gegeven aan onze projecten. Ook de inzet van busreclame en advertenties hebben een positieve bijdrage geleverd aan het imago van Bergopwaarts@BOW.

In juni van dit jaar was Bergopwaarts@BOW standhouder op de Provada, de vastgoedbeurs voor professionals uit binnen- en buitenland. Het doel om verdergaande kennisuitwisseling te starten door ook buiten ons primaire werkgebied de mogelijkheden te verkennen tot samenwerking, is behaald.

WIJ@BOW, het interne personeelsblad, is vier maal verschenen in digitale vorm. Dit werd positief gewaardeerd. Vanaf oktober wordt nieuws niet meer verzameld voor een nieuwe uitgave, maar direct gepubliceerd. WIJ@BOW is daardoor een actueel intern nieuwsmedium geworden.

In 2008 is het sponsorbeleid van Bergopwaarts@BOW vastgesteld. Aanvragen worden getoetst op inhoudelijke en financiële kaders, waardoor sponsoring onderbouwd en doelmatig kan plaatsvinden.

Communicatie is verder intensief betrokken geweest bij onder andere de implementatie, het maken van marketingplannen en het ontwikkelen van communicatie-uitingen ten behoeve van het nieuwe lotingsstelsel, de Ledenraadverkiezingen, de stakeholders, de diverse nieuwbouwprojecten, Mijn@BOW, langdurige projecten zoals de woonservicezones in Deurne en Liessel, Bloemenwijk te Asten en BOW Vastgoed Beheer.

In 2008 is een Marketingcommunicatieplan ten behoeve van 2009 ontwikkeld dat aansluit op het nieuwe ondernemingsplan (2009-2012).

Secretariaat

Het secretariaat werd in 2008 verder gedecentraliseerd naar de afdelingen.

Afdeling Bedrijfsvoering

De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de teams Financiën en Virtuele Diensten, beide met een eigen teamleider.

Financiën

Door de benodigde scherpere sturing op solvabiliteit en kasstromen is het noodzaak de mate van nauwkeurigheid te vergroten. Daardoor heeft er in 2008 een verfijning plaatsgevonden van Wals (Woningcorporaties Assets & Liabilities Scenariosysteem) waardoor sneller en beter acties en financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt konden worden. Bovendien werd voor dit doel de treasury-administratie verfijnd. In 2008 is een Datawarehousepakket aangeschaft waardoor op een 3D-achtige wijze informatie uit verschillende bronnen verzameld en gekoppeld wordt. De eerste rapportages (ten behoeve van het samenstellen van deze jaarrekening) werden met behulp van dit programma gegenereerd en zijn zeer naar tevredenheid. Fiscaal werden voorbereidingen getroffen op de afwikkeling van VSO1 en de komst van VSO2.

Ten behoeve van BOW-Vastgoedbeheer zijn de eerste VvE-administraties voor derden ingericht. Het gaat om VvE's die voortkomen uit onze eigen projecten, maar ook de eerste externe VvE's zijn verwelkomd.

Team Virtuele Diensten

Virtuele Diensten realiseerde de oplevering van alle in 3D-getekende woningtypen. Vanuit onze internetsite zijn alle woningtypen nu in een Google Earth-achtige omgeving te bekijken (inzoomen op gemeente, wijk en vervolgens op de betreffende woning). Tevens werd de klantenportal Mijn@BOW opgeleverd. Klanten van Bergopwaarts@BOW kunnen nu op onze website inloggen en zo gegevens aantreffen omtrent hun relatie met Woningbouwvereniging Bergopwaarts en deze waar nodig aanpassen. Ook kunnen op deze wijze reparatieverzoeken worden ingediend met behulp van hun eigen 3D-woning. Tot slot zijn er in 2008 wederom enkele websites volledig zelfstandig gebouwd en opgeleverd.

8 Samenwerking met derden

Algemeen

Bergopwaarts@BOW werkt samen met diverse maatschappelijke organisaties om zo doelstellingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en onderwijs te realiseren. Belangrijke partners van Woningbouwvereniging Bergopwaarts zijn de gemeenten waarin we werkzaam zijn. De prestatieafspraken (zie hiervoor Ondernemingsplan) zijn een formele weergave van hetgeen wij van elkaar verwachten. We werken samen om zo het gemeentelijk woningbouwprogramma te realiseren, om de leefbaarheid te vergroten en om de zorg thuis mogelijk te maken.

We werkten in 2008 samen met de gemeente Deurne, stichting Prodas (Primair onderwijs Deurne, Asten en Someren) en De Zorgboog (biedt aan alle generaties een breed pakket aan diensten en expertise in zorg, wonen en welzijn ter ondersteuning van hun kwaliteit van leven, met aandacht voor individuele behoeften) aan de twee woonservicezones Sint Jozefparochie en Liessel. In de Sint Jozefparochie werden in dat kader het steunpunt en de eerste woningen opgeleverd. Ook werd met de gemeente Deurne een behoefteonderzoek voor Zeilberg uitgevoerd, als opmaat voor grootschalige wijkaanpak. In diverse wijken, zoals Koolhof werd gewerkt aan leefbaarheidprojecten. We financieren deels de wijkbeheerders en het buurtbemiddelingsprogramma in Deurne.

In Asten werken we samen met de gemeente hard aan de voorbereiding van de revitalisering van de Bloemenwijk. Wij werken ook, formeel dan wel informeel, samen met collega corporaties. Zo worden samen met woCom twee nieuwbouwprojecten in de gemeente Asten gebouwd. Met Stichting DUWO hebben we een collegiale financiering en maken we over en weer gebruik van elkaars kennis. Zo zit de financieel directeur van DUWO in onze treasury-commissie.

Met onze Huurders Belangen Organisatie De Peel werken wij intensief samen. In 2008 zijn de voorbereidingen getroffen voor een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst met HBO De Peel. In 2008 zijn eveneens samenwerkingsovereenkomsten gesloten met Stichting ORO en GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg).

Verbindingen: deelnemingen

Vooruitlopend op verwachte aanpassingen in wet- en regelgeving heeft Bergopwaarts@BOW in 2005 vier besloten vennootschappen opgericht, een vastgoedholding en drie werk-BV's ten behoeve van specifieke nieuwbouwprojecten. De verwachte aanpassingen in de wet zijn niet tot stand gekomen en daarom is besloten een andere bestemming te geven aan de BV's: er is nu een holding (Vastgoed@BOW), een BV ten behoeve van projectontwikkeling (Ontwikkeling@BOW), een BV ten behoeve van activiteiten voor derden (Markt@BOW, handelsnaam BOW Vastgoed Beheer) en Sint Jozef@BOW, die leeg is. Bergopwaarts@BOW neemt deel in verbindingen zodra hiervoor wettelijke verplichting gelden of vanuit juridische, fiscale of risicobeperkende afwegingen. Het onderbrengen van activiteiten in andere entiteiten draagt ook bij aan de transparantie.

In 2008 werd een vennootschap onder firma Adriaans@BOW opgericht door Ontwikkeling@BOW B.V. en Adriaans Projecten B.V. Doel is het realiseren van een 50-tal voor verkoop bestemde nieuwbouwwoningen in Aarle-Rixtel.

Het bestuur en beheer van de vennootschappen wordt uitgevoerd door medewerkers van Bergopwaarts@BOW.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Vastgoed@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Beheer- en financieringsactiviteiten en exploitatie registergoederen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Houdster- en financieringsactiviteiten
Consolidatie binnen	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Financiële gegevens 2008	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 746.376-
Resultaat verslagjaar	€ 443.253-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ -746.376-
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van vereniging naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 1.216
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaargestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 1.216
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden tbv de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Ontwikkeling@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Vastgoed@BOW
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
Financiële gegevens 2008	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 364.759-
Resultaat verslagjaar	€ 318.855-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 364.759-
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 83.250
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaargestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 83.250
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden tbv de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Markt@BOW B.V. (handelsnaam BOW Vastgoed Beheer)
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Verkrijgen en beheren registergoederen
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
Financiële gegevens 2008	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 338.000-
Resultaat verslagjaar	€ 116.633-
Jaaromzet	€ 156.481
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	€ 116.633-
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 196.527
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaargestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 196.527
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden tbv de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Sint Jozef@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Vastgoed@BOW B.V.
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Houdster- en financieringsactiviteiten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
Financiële gegevens 2008	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 15.088
Resultaat verslagjaar	€ 170-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 15.088
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 673
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Beschikbaargestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van € 673
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden tbv de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Bestuurlijke deelnemingen

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Beheerstichting Bergopwaarts
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	10 maart 1992
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Exploitatie Sint Jozefstraat 30 (beëindigd per 20 november 2007)
Consolidatie binnen	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Financiële gegevens 2008	
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 27.498
Resultaat verslagjaar	€ 2.428
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	€ 27.498
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	
Geldstromen	
Van Woningbouwvereniging Bergopwaarts naar verbinding	€ 0

Ondernemingsplan

Overzicht Ondernemingsplan: realisatie en jaarplannen

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

Het overzicht geeft in hoofdlijnen de relatie weer tussen de in het ondernemingsplan afgesproken prestaties en de projecten die voortgekomen zijn uit het Implementatie Ondernemingsplan (IOP) document. In het ondernemingsplan worden negen expliciete prestaties benoemd, die in onderstaande tekst vet gedrukt staan.

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

Waar de aandacht in 2007 vooral lag op de informatieverschaffing omtrent woningbezit en omgeving, lag de aandacht voor 2008 bij het leveren van specifieke klantinformatie.

Aansluitend op de steeds grotere bewustwording ten aanzien van klantgerichtheid, is de klantenportal 'Mijn@BOW' gerealiseerd. Vanaf dat moment kunnen klanten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts met hun unieke inloggegevens via de website van Woningbouwvereniging Bergopwaarts hun eigen klantgegevens inzien en laten wijzigen.

Ook zorgt de inlogprocedure ervoor dat een individuele klant zich op de website bekend maakt, waardoor producten c.q. diensten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts kunnen worden afgenomen. Je moet tenslotte eerst weten WIE er wat wil hebben/bestellen.

Op deze manier kan nu via Mijn@BOW de dienst 'Reparatieverzoek' af worden genomen. Met behulp van de getekende 3D-woningen kunnen huurders nu snel en eenvoudig hun reparatieverzoek indienen bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

Daarnaast is gestart met het realiseren van internet-producten/-diensten: digitaal opnemen van woning-

mutaties voor Verhuurmakelaars en Opzichters. Deze zijn gezien de complexiteit helaas niet gereed gekomen in 2008.

Onder het afnemen van producten c.q. diensten via het internet, kan ook het vergaren van informatie worden verstaan. Informatie over nieuwbouwprojecten, gepland onderhoud, huurmutatie, actueel corporatienieuws, etc. zijn in veel gevallen de initiator van vervolgacties van onze klanten. Woningbouwvereniging Bergopwaarts kan zich verheugen op een nog steeds sterk groeiend internetgebruik van zijn website www.Bergopwaarts.nl

Ten opzichte van 2007 is het aantal bezoeken met 50% gestegen! Van gemiddeld 400 per dag (2007) naar gemiddeld 600 per dag (2008).

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

In 2008 is besloten dat de klantsegmentatie op basis van leefstijl niet meer op continu basis wordt uitgevoerd zoals bij het onderzoek inschrijving woningzoekenden, maar voortaan projectmatig gebeurt. Per project wordt aangegeven met welk doel de klant-/leefstijlsegmentatie wordt gebruikt. Er zal dan ook bekeken worden welk leefstijlmodel het beste van toepassing is. Leefstijlsegmentatie is hierdoor niet meer een doel op zich, maar een instrument om meer inzicht te krijgen in klantgegevens voor specifieke projecten.

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

In 2008 zijn diverse klanttevredenheidsonderzoeken gehouden. Zo is begin 2008 een enquête voor het woonbelevingsonderzoek aan al onze huurders toegestuurd. In juni 2008 is een tevredenheidsonderzoek gehouden onder huurders waarbij het luchtverwarming-systeem is vervangen door een HR-combiketel met radiatoren. En vanaf oktober 2008 zijn diverse tevredenheidsonderzoeken gehouden onder huurders waarbij groot onderhoud is uitgevoerd.

Woonbelevingsonderzoek

Begin 2008 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts een woonbelevingsonderzoek gehouden onder al zijn huurders. Het onderzoek was bedoeld om onder andere

inzicht te krijgen in de waardering voor de woning, het woongebouw, de woonomgeving, de verhuiscgenigheid en de dienstverlening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

De woning wordt gemiddeld gewaardeerd met een 7,3 (78% geeft een cijfer 7 of hoger) en scoort vooral goed op grootte en indeling. De technische staat van de woning wordt het laagste gewaardeerd met een 6,7. In vergelijking met het woonbelevingsonderzoek gehouden in 2003 is de gemiddelde waardering voor de woning gelijk gebleven. Inbraakbeveiliging en veiligheid van het achterpad worden in vergelijking met het laatste onderzoek in 2003 duidelijk beter gewaardeerd.

Het woongebouw wordt door de bewoners gewaardeerd met gemiddeld een 6,9 (64% geeft een cijfer 7 of hoger). Aspecten als 'wassen van de ramen' en 'het uiterlijk' worden bij een aantal complexen minder goed gewaardeerd.

De woonomgeving wordt gemiddeld gewaardeerd met een 7,3 (80% geeft een cijfer 7 of hoger). Veel bewoners zouden hun buurt aanraden aan anderen. In vergelijking met het woonbelevingsonderzoek gehouden in 2003 is de gemiddelde waardering voor de buurt anno 2008 gestegen (van 7,1 naar een 7,3). Men is minder enthousiast over de kwaliteit van de parkeervoorzieningen, zwerfvuil en hondenpoep.

De algehele woonsituatie wordt gewaardeerd met een 7,3 (82% geeft een cijfer 7 of hoger). Huurders zijn redelijk tevreden over de huurprijzen van de corporatie. Er blijkt echter meer ontevredenheid te zijn wanneer het bijvoorbeeld gaat om de huurprijs in relatie tot de technische kwaliteit van de woning.

De dienstverlening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts wordt gewaardeerd met een 7,4 (84% geeft een cijfer 7 of hoger). We scoren hoog op bereikbaarheid en klantvriendelijkheid. Huurders willen wel graag meer duidelijkheid over vrijkomende (koop)woningen en het beleid over zelf aangebrachte voorzieningen.

Met de resultaten zullen we gericht actie ondernemen om onze woningvoorraad en dienstverlening verder te optimaliseren.

Tevredenheid verwarmingsysteem

Naar aanleiding van een aantal klachten heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2006 in samenwerking met Kemkens installatiebedrijf een proef uitgevoerd. Hierbij is in circa 100 woningen het luchtverwarmingssysteem vervangen voor een HR-combiketel met bijhorende radiatoren. Ruim een jaar na installatie hebben we onder dezelfde bewoners een enquête uitgevoerd om de beleving van de nieuwe verwarming te toetsen. Respondenten van het onderzoek gaven aan dat ze met de nieuwe verwarming minder last hebben van droge lucht, tocht en vocht ten opzichte van het oude verwarmingsysteem en dat ze de nieuwe verwarming prettiger ervaren. Het leefcomfort is verbeterd. Ook blijkt dat het energieverbruik is afgenomen door vervanging van het verwarmingsysteem.

Tevredenheid groot onderhoud

Vanaf oktober 2008 zijn zes groot onderhoud onderzoeken gehouden bij diverse complexen. Het betreft onder andere een toilet- en/of doucherenovatie, een keukenrenovatie en/of vervanging van de raamkozijnen. Al de onderzoeken bij elkaar genomen (totaal aantal terugontvangen enquêtes is 54), geeft men gemiddeld een 8,0 voor de keuzevrijheid (89% geeft cijfer 7 of hoger) en gemiddeld een 7,7 voor het eindresultaat (87% geeft cijfer 7 of hoger). In 2009 gaan we ook een aantal groot onderhoud onderzoeken houden waardoor we kunnen meten of we het gemiddelde rapportcijfer (ten minste) kunnen behouden.

Prestatieafspraken

In 2008 hebben we met Deurne prestatieafspraken gemaakt, die eind 2008 zijn geëvalueerd. Over het algemeen zijn gemeente en Bergopwaarts@BOW over en weer tevreden over hoe zaken lopen. In gezamenlijk overleg worden discussiepunten goed opgelost en gezamenlijk wordt zo veel bereikt. De meeste punten uit de prestatieafspraken zijn opgepakt en uitgevoerd.

De prestaties in Asten zijn in 2007 voor de jaren 2007 en 2008 via een brief vastgelegd. Ook de uitvoering van deze prestaties lopen naar wens. In 2008 hadden we met de gemeente Helmond geen prestatieafspraken.

30% van de dekking van Bergopwaarts@BOW wordt verzorgd door derden binnen drie jaar.

Hoewel er een aantal plannen ontwikkeld is, waarvan er enkele tot uitvoering zijn gekomen, is zo'n grote dekking niet realiseerbaar gebleken.

Binnen twee jaar is de projectadministratie realtime gekoppeld aan projecten.

Dit doel is nagenoeg gehaald. De projectadministratie wordt continue geactualiseerd en alle benodigde gegevens kunnen uit de administratie worden opgevraagd. De komst van het eerdergenoemde datawarehouse kan het rapportageproces verder versnellen.

Ondernemingsraad

De doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) bestaat uit het vertegenwoordigen van de medewerkers en het bevorderen van een goed overleg tussen de bestuurder en de werknemers. Hiermee levert de OR een bijdrage aan het zo goed mogelijk functioneren van de onderneming. In juni 2008 zijn OR-verkiezingen gehouden, waarbij zes kandidaten zich beschikbaar hadden gesteld voor de vijf plaatsen. Per 1 juli 2008 is de nieuwe, geheel mannelijke, OR actief en is hij samengesteld uit drie nieuwe en twee herkozen leden. De OR heeft zitting voor een periode van drie jaar.

Ter bevordering van de doelstelling heeft de OR in oktober 2008 een driedaagse maatwerkcursus gevolgd, waarbij aandacht is besteed aan de inhoud van OR-werkzaamheden en teambuilding en is ook ruim aandacht besteed aan de adviesaanvraag betreffende het ondernemingsplan 2009-2012.

In 2008 heeft de OR zes keer onderling overlegd ter voorbereiding op de overleggen met de directeur-bestuurder en hebben in verband met, op dat moment, actuele zaken een aantal extra onderlinge overleggen plaatsgevonden. Daarnaast heeft de OR zes keer overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Tijdens twee overleggen met de directeur-bestuurder is tijd ingeruimd voor overleg met de voorzitter van de Raad van Commissarissen. In 2008 vond ook het maandelijks afstemmingsoverleg tussen de OR en P&O plaats.

De OR heeft zich in 2008 met de volgende advies- en instemmingaanvragen bezig gehouden:

- Aanstelling Preventiemedewerker (instemming);
- Ondernemingsplan 2009-2012 (advies);
- Herbenoeming lid Raad van Commissarissen (advies);
- BV Vastgoedbeheer@BOW (advies).

Daarnaast is tijdens de overleggen met de directeur-bestuurder gesproken over ondermeer de/het Personeels EvaluatieCyclus, evaluatieaanpassingorganisatiestructuur, evaluatie bonusregeling, interne communicatie, vergoedingenbeleid, rapportage visitatie, klantgerichtheid, competentie management, looptijd bedrijfseigen arbeidsvoorwaardenregelingen, ex- en intern toezicht nieuwbouwprojecten, risico-inventarisatie, jaarrekening 2008 m.b.t. werkdruk, externe inhuur personeel m.b.t. kosten en behoud kennis, vergoeding dienstkilometers, sportvergoeding, voorstel bedrijfsgebonden bijeenkomsten in eigen tijd, gezondheidskeuring en rapportage (PAGO), vacatures, collectieve vrije dagen, expertise ArboUnie, huisvesting woonwinkel, nieuwbouw kantoor, jaarverslag en begroting Bergopwaarts@BOW.

Geconsolideerde jaarrekening

**Geconsolideerde balans per 31 december 2008
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)**

		31 december 2008		31 december 2007	
Vaste activa	Ref.	€	€	€	€
Materiële vaste activa	6				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		215.778		205.901	
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		18.627		6.089	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		19.537		26.608	
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		4.544		4.379	
			258.486		242.977
Financiële vaste activa	7				
Te vorderen BWS subsidies		829		944	
Overige		5.000		5.000	
			5.829		5.944
Vlottende activa					
Voorraden	8		1.129		
Onderhanden projecten	8		15.091		4.455
Vorderingen	9				
Huurdebiteuren		217		186	
Gemeenten		12		41	
Latente belastingvordering		9.033		0	
Overige vorderingen		1.209		2.803	
Overlopende activa		1.958		1.427	
			12.429		4.457
Liquide middelen	10	20.790		12.537	
			20.790		12.537
			313.754		270.370

		31 december 2008		31 december 2007	
	Ref.	€	€	€	€
Groepsvermogen	11				
Overige reserves		108.991		109.183	
			108.991		109.183
Egalisatierekening	12				
Egalisatierekening			792		909
Voorzieningen	13				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		39.435		37.932	
Voorziening latente belas- tingverplichting		1.949		0	
Negatieve MVA in exploitatie		1.776		698	
			43.160		38.630
Langlopende schulden	14				
Leningen overheid		31.265		31.918	
Leningen kredietinstellingen		91.547		69.913	
Terugkoopverplichting VOV woningen		18.627		6.089	
Overige schulden		0		0	
			141.439		107.920
Kortlopende schulden	15				
Schulden aan kredietinstel- lingen		8.367		5.069	
Schulden aan gemeenten		1.456		756	
Schulden aan leveranciers		5.188		4.422	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		777		67	
Overlopende passiva		3.584		3.414	
			19.372		13.728
			313.754		270.370

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2008

(x € 1.000)

		2008	2007
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	17	21.407	21.140
Vergoedingen	18	304	218
Overheidsbijdragen	19	186	172
Verkoop onroerende zaken	20	-2.058	-578
Overige bedrijfsopbrengsten	21	1.710	562
Som der bedrijfsopbrengsten		21.549	21.514
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	22	540	499
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	23	7.410	5.899
Lonen en salarissen	24	2.438	2.203
Sociale lasten	25	311	260
Pensioenlasten	26	465	414
Lasten onderhoud	27	7.710	5.948
Overige bedrijfslasten	28	6.618	5.837
Som der bedrijfslasten		25.492	21.060
Bedrijfsresultaat		-3.943	454
Financiële baten en lasten	29		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		918	191
Opbrengst financiële vaste activa en effecten		288	339
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.599	-4.523
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		-8.336	-3.539
Belastingen	30	7.084	-14
Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde MVA		-1.252	-3.553
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	31	1.060	35.466
Groepsresultaat na belastingen na mutatie reële waarde MVA		-192	31.913

Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2008 (indirecte methode)

(x € 1.000)

	31 december 2008		31 december 2007	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-3.944		16.701
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	540		499	
Waardeveranderingen materiële vaste activa	7.410		-4.334	
Mutatie reële waarde	1.060		19.219	
Vrijval/dotatie egalisatierekeningen	-117		-106	
Vrijval/dotatie voorzieningen	2.581		-10.846	
		11.474		4.432
		7.530		21.133
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Voorraden	-11.765		-1.004	
Vorderingen	1.062		865	
Kortlopende schulden (excl bankkrediet)	5.644		2.284	
		-5.059		2.145
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		2.471		23.278
Ontvangen/(betaalde) interest	-4.681		-4.333	
Opbrengst financiële vaste activa	288		339	
Ontvangen/(betaalde) belasting naar winst			-14	
		-4.393		-4.008
Kasstroom uit operationele activiteiten		-1.922		19.270
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	-20.830		-32.821	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	9.909		3.044	
Investerings in financiële vaste activa	115		616	
		-10.806		-29.161
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.806		-29.161
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden (klim)	0		6	
Ontvangsten uit langlopende schulden (nw leningen)	30.000		30.000	
Aflossing langlopende schulden	-9.019		-8.441	
		20.981		21.565
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		20.981		21.565
Toename geldmiddelen		8.253		11.674

Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en -verlies rekening

1 Algemene toelichting

1.1 Regelgeving

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

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

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

1.2 Verwerking integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht dient Bergopwaarts@BOW een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Bergopwaarts@BOW een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van

kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2007 bestond er geen inzicht in de regels met betrekking tot waardering op de fiscale openingbalans en bestond evenmin duidelijkheid over de waarschijnlijkheid en de hoogte van beschikbare fiscale winsten. Dientengevolge zijn in de jaarrekening 2007 geen belastinglatenties gevormd betrekking hebbend op de integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008.

Recentelijk zijn de fiscale waarderingsregels bekend geworden en zijn daarmee tevens de hoogte en waardering van te vormen belastinglatenties met terugwerkende kracht naar 1 januari 2008 duidelijk geworden. Door Bergopwaarts@BOW zijn de op 1 januari 2008 te waarderen belastinglatenties en de mutaties gedurende 2008 in de belastinglatenties via het resultaat 2008 verantwoord.

In de toelichting op de post belastingen (ref. 30) is een uitsplitsing van het effect per 1 januari 2008 en de mutaties in 2008 opgenomen.

1.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woningbouwvereniging Bergopwaarts (hierna te noemen Bergopwaarts@BOW), Vastgoed@BOW B.V. (100%) en Beheerstichting Bergopwaarts (100%) op basis van de integrale consolidatiemethode.

Vastgoed@BOW heeft ten doel het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen.

Beheerstichting Bergopwaarts heeft ten doel het in eigendom verkrijgen, het bouwen, het beheren en exploiteren van goederen

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere

waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep is gerealiseerd.

1.4 Schattingswijzigingen

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

1.5 Kasstroomoverzicht

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

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

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

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 van de

aankoopprijs in aftrek gebracht.

1.6 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Bergopwaarts@BOW zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien 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 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

2.2 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de vereniging zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien vaststelling door de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

2.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

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

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2008 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 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.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- De huur van 2008 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging van 2,5% in 2009 en een jaarlijkse huurstijging van 2,25% vanaf 2010.
- Jaarlijkse huurderving van 0,5% in de eerste 5 jaren en daarna 1%.
- Mutatiegraad van 6% voor eengezinswoningen en 8% voor appartementen en huur-harmonisatie tot 65% van de maximaal redelijke huur voor woningen gebouwd voor 1998. Voor woningen gebouwd na 1998 geldt 70% van de maximaal redelijke huur.
- € 1.553 Variabele lasten per woning in 2008 met een geraamde jaarlijkse stijging van 3% (lonen) of 2,25% (overige) voor de volgende jaren.
- € 110 Klachtenonderhoud per woning in 2008 met een geraamde jaarlijkse stijging van 3,25 % voor de volgende jaren.
- € 107 Mutatieonderhoud per woning in 2008 met een geraamde jaarlijkse stijging van 3,25 % voor de volgende jaren.
- Planmatig onderhoud volgens de meerjaren onderhoudsbegroting voor 10 jaar met een norm voor jaar 11 en verder gebaseerd op de eerste 10 jaar.

Gerekend is met een verwachte prijsstijging van 3,25% per jaar.

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

Bij de bedrijfswaardeberekeningen is uitgegaan van de volgende grondslagen:

- De toekomstige ontvangsten en uitgaven (exclusief financieringslasten) zijn contant gemaakt tegen een rentepercentage van 6,00.
- De standaard levensduur van de woningen wordt gesteld op 50 jaar met een minimum van 10 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 24 jaar.
- Bij de berekeningen wordt geen rekening gehouden met toekomstige huurverhogingen door verbeteringen. ook in de onderhoudslasten zijn geen verbeteringen opgenomen.
- Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met een restwaarde van een sociale kavel verminderd met sloop en uitplaatsingskosten.

Grondgebonden woning			
Grondkosten	Kavel 150m² à € 255	€	38.250
AF: Sloopkosten	Normbedrag	€	10.300 -
Uitplaatsingskosten	Beleid BOW	€	6.650 -
		€	21.300
Appartementen			
Grondkosten	Grondquote 20% van VON € 183.600	€	30.600
AF: Sloopkosten	Normbedrag	€	10.300 -
Uitplaatsingskosten	Beleid BOW	€	6.650 -
		€	13.650
Garages			
Grondkosten	Kavel 25m² à € 255	€	6.375
AF: Sloopkosten	Normbedrag	€	1.290 -
Uitplaatsingskosten	Beleid BOW	€	-
		€	5.085
Commerciële ruimten			
Grondkosten	Kavel 1.000m² à € 255	€	255.000
AF: Sloopkosten	Normbedrag	€	68.700 -
Uitplaatsingskosten	Beleid BOW	€	-
		€	186.300

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteits-waardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

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

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

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

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

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

Verkoop onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van de regeling Verkoop onder voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Bergopwaarts@BOW een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachts-waarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aan-deel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het ver-wachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt. Er is rekening gehouden met een risico op de koopwoningen van 50% voor vrije verkopen en 0% voor woningen onder VOV.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de ex-ploitatie

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

2.4 Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (con-tante 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.

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deel-nemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto-vermogens-waardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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.

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

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrij-gingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa is gewaardeerd tegen nominale waarde.

2.5 Onderhanden werk

De voorraad onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) wordt gewaardeerd tegen feitelijke voortbrengingskosten.

2.6 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 de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop 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.

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 winsten-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winsten-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.

2.7 Vorderingen

Huurdebiteuren

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

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Bergopwaarts@BOW daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verlies-compensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

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

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve netto-vermogenswaarde van deelnemingen indien 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.

2.11 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 tezamen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

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

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

2.12 Overige activa en passiva

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

3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

3.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:
- materiële vaste activa in exploitatie

3.2 Opbrengstverantwoording

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

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

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

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

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

3.3 Bedrijfsopbrengsten

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2008 bedroeg dit maximumpercentage 1,6%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts@BOW de huurverhoging op 1,53%.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Verkoop onroerende zaken

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

De opbrengst uit woningen verkocht onder de Verkoop onder Voorwaardenregeling (VOV) worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting van woningen verkocht onder VOV worden jaarlijks met in acht name van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

3.4 Bedrijfslasten

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

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

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

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

Periodiek betaalbare beloningen

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

Pensioenen

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

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

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Overige bedrijfslasten

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

3.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Bergopwaarts@BOW integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun

integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. 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 openningsbalans en de wijze van resultaatname.

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

Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

3.6 Rentebaten en rentelasten

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

4 Financiële instrumenten

Het beleid van Bergopwaarts@BOW 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@BOW wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

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

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

4.1 Valutarisico

Bergopwaarts@BOW is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

4.2 Renterisico

Bergopwaarts@BOW loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Bergopwaarts@BOW risico ten aanzien van toe-komstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Bergopwaarts@BOW risico's over de marktwaarde. Er worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

4.3 Kredietrisico

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

5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. 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. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa, reële waarde

- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

5.1 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Bergopwaarts@BOW. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Bergopwaarts@BOW binnen de sector gangbare uitgangspunten.

5.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase 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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

6 Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende zaken VOV	Totaal
Bedrijfswaarde per 1 januari 2008	205.901	26.608	4.379	6.089	242.977
Mutaties 2008					
Investerings	663	19.302	865	327	21.157
Desinvesterings			-160		-160
Herwaarderings					0
Afschrijvingen			-540		-540
Waardeverminderingen	-801	-4.344		197	-4.948
Overboekings	10.015	-22.029		12.014	0
Totaal mutaties	9.877	-7.071	165	12.538	15.509
31 december 2008					
Bedrijfswaarde	215.778	19.537	4.544	18.627	258.486
Rentabiliteitswaarde					
Bedrijfswaarde per 31 december 2008	215.778	19.537	4.544	18.627	258.486

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

- | | | |
|---------------------|---------------------|---------|
| - Grond | geen afschrijvingen | |
| - Bouw | annuïtair | 50 jaar |
| - C.V. installaties | annuïtair | 25 jaar |
| - Verbeteringen | annuïtair | 20 jaar |
| - Garages | annuïtair | 50 jaar |
| - Inventaris | lineair | 5 jaar |
| - Vervoermiddelen | lineair | 5 jaar |
| - Automatisering | lineair | 3 jaar |

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten exclusief grond. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 350 miljoen.

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

7 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidies	Overig	Totaal
1 januari 2008			
Boekwaarde	944	5.000	5.944
Mutaties 2008			
Investerings			0
Desinvesteringen			0
Afschrijving / aflossing	-115	0	-115
Totaal mutaties	-115	0	-115
31 december 2008			
Boekwaarde	829	5.000	5.829

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

Bergopwaarts@BOW neemt deel aan het Woon Investeringsfonds. Doel van dit fonds is het verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van herstructurering en huisvesting van bijzondere doelgroepen van minder draagkrachtige corporaties. Het betreft een deelname van 10 certificaten à € 500.000 met een rente van 4,5% met valutatatum 1 december.

8 Voorraden

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

	2008	2007
Woningen	1.129	
	1.129	-
Af: voorziening wegens incou-rantheid		
Totaal voorraad materialen	1.129	-
Vervaardigings-prijs inclusief winstopslag	26.893	9.821
Af: gedeclareerde termijnen	11.802	5.366
	15.091	4.455
Af: voorziening voor verliezen	-	-
Totaal projecten in ontwikkeling	15.091	4.455

De voorraad woningen betreft 5 woningen die ultimo 2008 opgeleverd waren, maar nog niet verkocht waren.

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

9 Vorderingen huurdebiteuren

Huurdebiteuren

	31-12-2008	31-12-2007
Huurdebiteuren	417	486
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-200	-300
Totaal huurdebiteuren	217	186

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,6 (2007: 0,5).

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%).

Gemeenten

	31-12-2008	31-12-2007
Bijdrage ineens woningaanpassingen	11	40
Rente en aflossing geldleningen	0	0
Afrekening woningen in beheer	1	1
Totaal gemeenten	12	41

Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensatieverliezen is als volgt:

	31-12-2008			31-12-2007		
	Opgenomen onder FVA	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder FVA	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Verrekenbare tijdelijke verschillen	0	8.634	0	0	0	0
Compensabele verliezen	0	399	0	0	0	0
Verrekenbare tijdelijke verschillen i.v.m. investerings in groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0
Totaal huurdebiteuren	0	9.033	0	0	0	0

Van de niet opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Overige Vorderingen

	31-12-2008	31-12-2007
Debiteuren	1.138	2.787
Overige	71	16
Totaal overige vorderingen	1.209	2.803

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

Overlopende activa

	31-12-2008	31-12-2007
Vooruitbetaalde kosten	475	143
Nog te ontvangen posten	531	256
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	232	381
Afrekening Duwo	708	642
Overige	12	5
Totaal overlopende activa	1.958	1.427

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

10 Liquide middelen

	31-12-2008	31-12-2007
Kas/bank/giro	790	12.537
Op termijn uitgezet	20.000	0
Totaal liquide middelen	20.790	12.537

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

11 Groepsvermogen (Overige reserves)

	31-12-2008	31-12-2007
Stand per 1 januari	109.183	77.270
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar	-192	31.913
Stand 31 december	108.991	109.183

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

12 Egalisatierekening

	31-12-2008	31-12-2007
Stand per 1 januari	909	1.015
Toekenningen	0	0
Toevoeging rente	43	54
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-160	-160
Stand 31 december	792	909

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

13 Voorzieningen

	Onrendabele investerings nieuwbouw	Latente belasting verplichting	Negatieve mate- riële vaste activa in exploitatie	Totaal
1 januari 2008				
Boekwaarde	37.932	0	698	38.630
Mutaties 2008				
Toevoeging rente				0
Overige toevoegingen	6.931	1.949	1.078	9.958
Onttrekkingen	-5.428		0	-5.428
Overige mutaties				0
Totaal mutaties	1.503	1.949	1.078	4.530
31 december 2008				
Boekwaarde	39.435	1.949	1.776	43.160

Onrendabele investeringen nieuwbouw

Indien een project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd moeten voorziene onrendabele investeringen (ofwel onrendabele toppen (ORT)) ten laste van de exploitatie worden gebracht en als voorziening worden opgenomen. De mutatie heeft betrekking op de ORT's van nieuwe of gewijzigde nieuwbouwprojecten welke in 2008 aan deze voorwaarde voldeden. De voorziening wordt verminderd met gedane investeringen van deze projecten. Pas als de voorziening (per project) volledig is afgebouwd mogen de investeringen worden verantwoord onder activa in ontwikkeling, zodat resteert een waardering tegen actuele waarde.

Latente belastingverplichting

Per 31 december 2008 zijn de latente belastingen bepaald volgens VSO II (Vaststellings-overeenkomst II). De latenties vloeien voort uit het verschil in waardering commercieel en fiscaal.

Negatieve materiële vaste activa in exploitatie

In deze voorziening worden de complexen waarvan de actuele waarde negatief was opgenomen. Dit betreffen de garages en woonwagens.

14 Langlopende schulden

	2008				2007	
	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	Totaal	Rente- voet
Leningen overheid	0	31.265	31.265	4,77%	31.918	4,77%
Leningen kredietinstellingen	12.539	79.008	91.547	4,58%	69.913	4,58%
Terugkoopverplichting VOV	0	18.627	18.627		6.089	
Totaal	12.539	128.900	141.439	4,64%	107.920	4,64%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2009 bedraagt € 9.019.252.

Derentabiliteitswaarde (contantewaarde van de uithoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 13.593.064 (2007 € 10.888.000). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2008 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2008	31.918	69.913	101.831
Bij: nieuwe leningen		30.000	30.000
Af: kortlopend deel 2009	-653	-8.366	-9.019
Bij: klim	0	0	0
Stand per 31 december 2008	31.265	91.547	122.812

Garanties

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

Terugkoopverplichting VOV Woningen

	2008	2007
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderen / vermeerderingen	6.089	
	6.089	0
Mutaties		
Verminderen / vermeerderingen	12.341	6.089
Opwaarderingen	197	
Afwaarderingen	0	
	12.538	6.089
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderen / vermeerderingen	12.211	6.089
	18.627	6.089

15 Kortlopende schulden

	2008	2007
Schulden aan kredietinstellingen	8.367	5.069
Schulden aan gemeenten	1.456	756
Schulden aan leveranciers	5.188	4.422
Belastingen en premies sociale verzekeringen	777	67
Overlopende passiva	3.584	3.414
Totaal	19.372	13.728

Onder de schulden aan kredietinstellingen en gemeenten is o.a. de aflossing opgenomen welke het komende jaar contractueel verschuldigd is.

De volgende post is o.a. 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

16 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

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

Per 31 december 2008 wordt door het WSW een bedrag van € 141.483.000 gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2008 € 5.447.095. Conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Fondsrisico

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

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts@BOW voor een totaal bedrag van € 26.065.308 verplichtingen aangegaan.

Kredietfaciliteit

Door de Rabobank is een kredietfaciliteit van € 9,5 miljoen verstrekt in rekening-courant. De vrije borgingsruimte dient tenminste € 7,5 miljoen te bedragen.

Bankgarantie

Voor de overname van de ontwikkeling van Brandevoort is aan Bouwfondseen bankgarantie afgegeven ten bedrage van € 320.000. Deze bankgarantie vervalt per 2 januari 2009.

Tot zekerheid van het nakomen van onze verplichting is een bankgarantie afgegeven ter hoogte van € 500.000 aan een drietal natuurlijke personen.

Leningen opgenomen geld

Voor 2009 en 2010 zijn afspraken gemaakt met kredietverstrekkers voor de opname van 4 leningen van elk € 10 miljoen. Fiscale eenheid vennootschapsbelasting en omzetbelasting Bergopwaarts@BOW vormt met Vastgoed@BOW B.V., Ontwikkeling@BOW B.V., Markt@BOW B.V. en Sint Jozef@BOW B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de vereniging en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Huurverplichting kantoor Helmond

Het kantoor in Helmond wordt gehuurd voor een bedrag van ca € 200.000 per jaar. De huurovereenkomst eindigt op 31 december 2012.

Leaseverplichting

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

Automatisering

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

Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

17 Huren

	31-12-2008	31-12-2007
Woningen en woongebouwen	21.555	21.249
Onroerende zaken niet zijnde woningen	101	134
	21.656	21.383
Af: huurderwing wegens leegstand	-237	-240
huurderwing wegens oninbaarheid	-12	-3
	-249	-243
Totaal huuropbrengsten	21.407	21.140

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:

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

18 Vorderingen

	31-12-2008	31-12-2007
Overige goederen, leveringen en diensten	307	220
Af: huurderving wegens leegstand	-3	-2
Totaal vergoedingen	304	218

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de vergoedingen tot een bedrag van € 10.000.
- Het dervingspercentage is 0,98% (2007: 0,91%).

19 Overheidsbijdragen

	31-12-2008	31-12-2007
Vrijval egalisatierekening BWS subsidie	160	160
Overige rijksbijdragen	26	12
Totaal overheids bijdragen	186	172

De jaarlijkse bijdragen BWS hebben betrekking op de subsidieregeling BWS waaronder een 7-tal complexen zijn gebouwd. Naar verwachting wordt de laatste bijdrage in 2015 ontvangen.

20 Verkoop onroerende goederen

	31-12-2008	31-12-2007
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-368	-292
Af: direct toerekenbare kosten	-416	-410
Verkoopresultaat bestaand bezit	-784	-702
Opbrengst verkopen nieuwbouw	-1.274	124
Totaal verkopen onroerend goed	-2.058	-578

In de cijfers van jaarrekening 2007 is een fundamentele fout opgetreden. De opbrengst verkoop bestaand bezit is gebaseerd op historische waarde in plaats van actuele waarde. In plaats van een positief resultaat van € 15.669.000 had een negatief resultaat van € 578.000 verantwoord moeten worden. In bovenstaande tabel zijn de aangepaste cijfers van 2007 weergegeven. Het verschil van € 16.247.000 is eveneens gecorrigeerd op de post Mutatie reële waarde vaste activa (ref. 31).

De vergelijkbare opstelling opgenomen in de jaarrekening van 2007:

	31-12-2008	31-12-2007
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-368	15.955
Af: direct toerekenbare kosten	-416	-410
Verkoopresultaat bestaand bezit	-784	15.545
Opbrengst verkopen nieuwbouw	-1.274	124
Totaal verkopen onroerend goed	-2.058	15.669

21 Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-2008	31-12-2007
Doorberekende kosten afdelingen	1.330	517
Overige	380	45
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.710	562

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

22 Afschrijving op immateriële en materiële vaste activa

	31-12-2008	31-12-2007
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	540	499

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

23 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	31-12-2008	31-12-2007
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	4.254	5.897
Waardeveranderingen vaste activa in exploitatie	3.156	0
Niet te activeren projectkosten	0	2
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	7.410	5.899

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

24 Lonen en salarissen

	31-12-2008	31-12-2007
Bruto-salaris	2.183	1.980
Vakantiegeld	189	173
Overig	66	50
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	2.438	2.203

Door de toename van de salariskosten ten opzichte van de jaarrekening 2007 is te verklaren door een groter aantal FTE (2008: 54,1 ten opzichte van 2007: 48,2)

25 Sociale lasten

	31-12-2008	31-12-2007
Sociale lasten	311	260

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

26 Pensioenpremie

	31-12-2008	31-12-2007
Pensioenpremie	465	414

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

27 Lasten onderhoud

	31-12-08	31-12-07
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.828	2.300
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	5.882	3.648
Totaal	7.710	5.948

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	31-12-08	31-12-07
Planmatig onderhoud	5.812	3.576
Mutatie-onderhoud	581	454
Serviceonderhoud	465	324
Maatschappelijk onderhoud	769	1.522
Duwo	83	72
Totaal	7.710	5.948

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

Het mutatieonderhoud is inclusief het dynamische mutatieonderhoud (voorgetrokken of uitgesteld planmatig onderhoud bij mutatie). Bij mutatie worden op basis van het van toepassing zijnde onderhoudsplan de geplande binnenwerkzaamheden uitgevoerd die binnen een tijdsbestek van 3 jaar uitgevoerd zouden worden.

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

28 Overige bedrijfslasten

	31-12-08	31-12-07
Bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	1.446	983
Huisvestingskosten	379	542
Bestuurskosten	108	218
Algemene kosten	2.496	2.029
Subtotaal bedrijfskosten	4.429	3.772
Heffingen		
Contributie landelijke federatie	42	41
Belastingen	1.039	1.099
Verzekeringen	85	81
Subtotaal heffingen	1.166	1.221
Woningexploitatie		
Servicekosten	284	196
Kosten servicefonds	56	52
Overige	683	596
Subtotaal kosten woningexploitatie	1.023	844
Totaal overige bedrijfslasten	6.618	5.837

Onder algemene kosten worden kosten verantwoord van communicatie, drukwerk, vervoer, etc.

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

28.1 Accountantshonoraria

	31-12-08	31-12-07
Controle van de jaarrekening	57	43
Andere controle werkzaamheden		
Fiscale advisering	12	24
Andere niet-controleren diensten		
Totaal	69	67

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

29 Rentelasten en rentebaten

	31-12-08	31-12-07
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-43	-54
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-1.544	-1.578
Leningen kredietinstellingen	-3.996	-2.859
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-16	-32
Totaal rentelasten	-5.599	-4.523
Rentebaten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	45	56
Overige financiële vaste activa	243	283
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	918	191
Totaal rente baten	1.206	530

30 Belastingen

	2008	2007
Acute belastingen	-399	14
Latente belastingen	-6.685	
Totaal	-7.084	14

De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		-8.336
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde resultaat deelnemingen	0	
Correctie gemengde kosten	36	
Correctie Vogelaarheffing	271	
Tijdelijke verschillen	6.434	
Fiscale verliescompensatie	0	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		6.741
Belastbaar bedrag		-1.595
Verschuldigde winstbelasting		-399

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

31 Mutatie reële waarde materiële vaste activa

			2008		2007
Onroerende en roerende zaken in exploitatie per 1 januari			205.901		186.104
Egalisatie rekening			909		
Negatieve MVA in exploitatie			698-		2.072-
Bedrijfswaarde per 1 januari			206.112		184.032
Onroerende en roerende zaken in exploitatie per 31 december			215.778		205.901
Egalisatierekening			792		
Negatieve MVA in exploitatie			1.776-		697-
Bedrijfswaarde per 31 december			214.794		205.204
De reële waarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 8.682.000 van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De mutatie reële waarde laat zich als volgt verklaren:					
<i>Autonome ontwikkeling</i>					
Vrijval kasstromen en effect één jaar opschuiven			3.371		1.848
<i>Voorraadmutaties</i>					
Verbeteringen		663		2.461	
Verkopen	3)	14.979-		2.992-	
Sloop		210-		52-	
Nieuwbouw		22.029		1.192	
Aankoop		-		1.344	
Subtotaal voorraadmutaties			7.503		1.953
<i>Parameterwijzigingen</i>					
Wijziging verkoopopbrengst		-		-	
Levensduur complexen	1)	7.004		5.045	
Huurderving		1.169-		-	
Hurstijging		7.454		-	
Onderhoudskostenstijging		497		-	
Loonindex		5.068-		-	
Marktindex		11.833		-	
Inflatie / lastenstijging (BTW-verhoging)		99		500-	
Disconteringspercentage		8.324-		-	
Subtotaal parameterwijzigingen			12.326		4.545
Transport			23.200		8.346

31 Vervolg Mutatie reële waarde materiële vaste activa

			2008		2007
Transport			23.200		8.346
Niveauijzigingen					
Huren (in samenhang te bezien met "verkoop")		978		22.322-	
Onderhoudsuitgaven		22.481-		1.423-	
Overige exploitatie-uitgaven (lonen)		5.259-		6.934-	
Overige exploitatie-uitgaven (variabele lasten)		13.697-		5.457-	
Overige exploitatie-uitgaven (overige lasten)		270-		7.265-	
Overige baten	2)	7.403		20.208	
Verkopen		24.222		36.632	
Sloop		630-		1.511-	
Subtotaal niveauijzigingen			9.734-		11.928
Rentabiliteitswaardecorrectie			4.784-		898
Totaal specificatie verloop bedrijfswaarde			8.682		21.172

1) Levensduur complexen: Tot op heden werd uitgegaan van een levensduur voor woningen van 50 jaar. Met de invoering van waarden op bedrijfswaarde wordt uitgegaan van een reële restant levensduur. Jaarlijks zal sprake zijn van herijking en kunnen er mutaties uit voortvloeien.

2) Overige baten: hieronder worden de doorberekende bedrijfskosten aan projecten en derden verstaan. De verwachting is dat het aantal nieuwbouwprojecten na verloop van tijd zal stabiliseren op een vast niveau. De huidige interne organisatie is hierop afgestemd en de doorberekening van de daaraan gerelateerde kosten zijn daarmee representatief voor de lange termijn.

3) Verkopen: de contante waarde van de ingerekende woningverkoop voor de komende 5 jaar.

32 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2008 had de corporatie gemiddeld 59 werknemers in dienst, zijnde 54,1 FTE (2007: 48,2 FTE).

33 Bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de bestuurder in 2008 is in onderstaande tabel weergegeven

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Winstdeling en bonus	
		2008	2007	2008	2007	2008	2007
C.W.J. Theuws	Directeur-bestuurder	92.500	92.500	24.600	20.000	15.915	10.000
Totaal		92.500	92.500	24.600	20.000	15.915	10.000

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

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

Naam	Functie	Als lid RvC		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
		2008	2007	2008	2007	2008	2007
J.H. van der Steen	Voorzitter	14.103	13.894			840	418
B. van Beurden	Vice-voorzitter	10.708	9.906				
M. Littooi	Lid	9.402	9.263				
M.C.M. Dams	Lid	9.402	3.088				
J. Feuerriegel	Lid	9.402	6.175				
P.J. Maas	Lid		3.060				
Totaal		53.017	45.386	0	0	840	418

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

Enkelvoudige jaarrekening

Balans per 31 december 2008

(na resultaatbestemming x €1.000)

		31-12-08		31-12-07	
Vaste activa	Ref.	€	€	€	€
Materiële vaste activa	34				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		215.778		205.901	
Onroerende zaken in VOV		18.627		6.089	
Onroerende zaken in ontwikkeling		19.537		26.608	
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		4.544		4.379	
			258.486		242.977
Financiële vaste activa	35				
Te vorderen BWS subsidies		829		944	
Deelnemingen		27		25	
Overige		5.000		5.000	
			5.856		5.969
Vlottende activa					
Onderhanden projecten	36		12.770		942
Vorderingen	37				
Huurdebiteuren		217		186	
Gemeenten		12		41	
Groepsmaatschappijen		3.332		3.578	
Latente belastingvordering		9.033			
Overige vorderingen		2.309		3.227	
Overlopende activa		1.924		1.294	
			16.827		8.326
Liquide middelen	38	20.499		12.401	
			20.499		12.401
			314.438		270.615

		31-12-08		31-12-07	
	Ref.	€	€	€	€
Groepsvermogen					
Overige reserves	39	108.991		109.183	
			108.991		109.183
Egalisatierekening					
Egalisatierekening			792		909
Voorzieningen	40				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		39.435		37.932	
Voorziening latente belastingverplichtingen		1.949		0	
Voorziening deelneming		746		303	
Negatieve MVA in exploitatie		1.776		698	
			43.906		38.933
Langlopende schulden					
Leningen overheid		31.265		31.918	
Leningen kredietinstellingen		91.547		69.913	
Terugkoopverplichting VOV woningen		18.627		6.089	
			141.439		107.920
Kortlopende schulden	41				
Schulden aan kredietinstellingen		8.367		5.069	
Schulden aan gemeenten		1.456		756	
Schulden aan leveranciers		5.040		4.357	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		863		173	
Overlopende passiva		3.584		3.315	
			19.310		13.670
			314.438		270.615

Winst-en-verliesrekening over 2008

(x € 1.000)

		2008	2007
Bedrijfsopbrengsten			
Huren		21.407	21.140
Vergoedingen		304	218
Overheidsbijdragen		186	172
Verkoop onroerende zaken	42	-1.883	-702
Overige bedrijfsopbrengsten	43	1.749	664
Som der bedrijfsopbrengsten		21.763	21.492
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	44	540	471
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		7.410	5.899
Lonen en salarissen		2.438	2.203
Sociale lasten		311	260
Pensioenlasten		465	414
Lasten onderhoud		7.710	5.948
Overige bedrijfslasten	45	6.552	5.757
Som der bedrijfslasten		25.426	20.952
Bedrijfsresultaat		-3.663	540
Financiële baten en lasten	46		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.078	326
Opbrengst financiële vaste activa en effecten		288	402
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.599	-4.523
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		-7.896	-3.255
Belastingen		7.084	
Resultaat deelnemingen		-440	-285
Resultaat na belastingen vóór reële waarde MVA		-1.252	-3.540
Mutatie reële waarde materiële vaste activa		1.060	35.453
Resultaat na belastingen na reële waarde MVA		-192	31.913

Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

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

Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)

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

34 Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in on- twikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploita- tie	Onroerende zaken VOV	Totaal
Bedrijfswaarde per 1 januari 2008	205.901	26.608	4.379	6.089	242.977
Mutaties 2008					
Investerings	663	19.302	865	327	21.157
Desinvesteringen			-160		-160
Herwaarderingen					0
Afschrijvingen			-540		-540
Waardeverminderingen	-801	-4.344		197	-4.948
Overboekingen	10.015	-22.029		12.014	0
Totaal mutaties	9.877	-7.071	165	12.538	15.509
31 december 2008					
Bedrijfswaarde	215.778	19.537	4.544	18.627	258.486
Rentabiliteitswaarde					
Bedrijfswaarde per 31 december 2008	215.778	19.537	4.544	18.627	258.486

35 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidies	Deelnemingen	Overig	Totaal
1 januari 2008				
Boekwaarde	944	25	5.000	5.969
Mutaties 2008				
Investerings				0
Desinvesterings				0
Afschrijving / aflossing	-115		0	-115
Waardeverminderingen				0
Terugneming van waarde verminderingen				0
Resultaat deelnemingen		2		2
terugneming van waarde verminderingen				0
Dividend deelnemingen				0
Totaal mutaties	-115	2	0	-113
31 december 2008				
Boekwaarde	829	27	5.000	5.856

Voor de deelneming met een negatief eigen vermogen zal een voorziening voor het eigen vermogen worden gevormd. Voornadere toelichting zie ref. 40 Voorzieningen.

Deelnemingen			
Aandeelhouder	Deelneming	Vestigings- plaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Beheerstichting Bergopwaarts	Deurne	100%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW BV	Deurne	100%
Vastgoed@BOW BV	Ontwikkeling@BOW BV	Deurne	100%
Vastgoed@BOW BV	Markt@BOW BV	Deurne	100%
Vastgoed@BOW BV	St.Jozef@BOW BV	Deurne	100%

36 Voorraden

Onderhanden werk in opdracht van derden

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

	projecten min gedeclareerde termijnen > 0
	€
Vervaardigingsprijs inclusief winstopslag	
Af: gedeclareerde termijnen	12.770
Totaal	12.770

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

37 Vorderingen

Groepsmaatschappijen

Over het gemiddelde saldo van deze rekening-courantverhoudingen wordt 4,783% rente per jaar berekend (in 2007 4,080%). Omtrent aflossingen en zekerheden is niets overeengekomen.

	31-12-08	31-12-07
Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.	3.332	3.578

Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31-12-08			31-12-07		
	Opgenomen onder FVA	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder FVA	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Verrekenbare tijdelijke verschillen	0	8.634	0	0	0	0
Compensabele verliezen	0	399	0	0	0	0
Verrekenbare tijdelijke verschillen i.v.m.						
investerings in groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0
Totaal huurdebiteuren	0	9.033	0	0	0	0

Van de niet opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Overige vorderingen		
	31-12-08	31-12-07
Debiteuren	2.238	3.211
Overige	71	16
Totaal overige vorderingen	2.309	3.227

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

Overlopende activa		
	31-12-08	31-12-07
Niet vervallen exploitatiebijdragen	0	0
Vooruitbetaalde kosten	475	143
Nog te ontvangen posten	498	124
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	232	381
Afrekening Duwo	708	642
Overige	11	4
Totaal overlopende activa	1.924	1.294

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

38 Liquide middelen

	31-12-08	31-12-07
Kas/bank/giro	499	77.270
Overige	20.000	0
Totaal liquide middelen	20.499	12.401

39 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-08	31-12-07
Stand per 1 januari	109.183	77.270
Bij uit de winstverdeling over het boekjaar	-192	31.913
Stand 31 december	108.991	109.183

40 Voorzieningen

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

	Onrendabele investerings nieuwbouw	Latente belasting verplichting	Voorziening nega- tieve nettover- mogenswaarde deelneming	Negatieve materiële vaste activa in exploitatie	Totaal
1 januari 2008					
Boekwaarde	37.932	0	303	698	38.933
Mutaties 2008					
Toevoeging rente					0
Overige toevoegingen	6.931	1.949			8.880
Onttrekkingen	-5.428			1.078	-4.350
Resultaat 2008			443		443
Overige mutaties					0
Totaal mutaties	1.503	1.949	443	1.078	4.973
31 december 2008					
Boekwaarde	39.435	1.949	746	1.776	43.906

Onrendabele investeringen nieuwbouw

Indien een project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd moeten voorziene onrendabele investeringen (ofwel onrendabele toppen (ORT)) ten laste van de exploitatie worden gebracht en als voorziening worden opgenomen. De mutatie heeft betrekking op de ORT's van nieuwe of gewijzigde nieuwbouwprojecten welke in 2008 aan deze voorwaarde voldeden.

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

Negatieve materiële vaste activa in exploitatie

In deze voorziening worden de complexen waarvan de actuele waarde negatief was opgenomen. Dit betreffen de garages en woonwagens.

Negatieve vermogenswaarde deelneming

In deze voorziening is de negatieve vermogenswaarde van Vastgoed@BOW voorzien. Bergopwaarts@BOW heeft een aansprakelijkheid afgegeven ten aanzien van deze deelneming en staat daarmee in voor de schulden van deze deelneming.

41 Kortlopende schulden

	2008	2007
Schulden aan kredietinstellingen	8.367	5.069
Schulden aan gemeenten	1.456	756
Schulden aan leveranciers	5.040	4.357
Belastingen en premies sociale verzekeringen	863	173
Overlopende passiva	3.584	3.315
Totaal	19.310	13.670

Onder de schulden aan kredietinstellingen en gemeenten is o.a. de aflossing opgenomen welke het komende jaar contractueel verschuldigd is.

De volgende post is o.a. 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.

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

42 Verkoop onroerende goederen

	31-12-08	31-12-07
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-368	-292
Af: direct toerekenbare kosten	-416	-410
Verkoopresultaat bestaand bezit	-784	-702
Opbrengst verkopen nieuwbouw	-1.099	
Totaal verkopen onroerend goed	-1.883	-702

In de cijfers van jaarrekening 2007 is een fundamentele fout opgetreden. De opbrengst verkoop bestaand bezit is gebaseerd op historische waarde in plaats van actuele waarde. In plaats van een positief resultaat van € 15.545.000 had een negatief resultaat van € 702.000 verantwoordt moeten worden. Het verschil van € 16.247.000 is eveneens gecorrigeerd op de post Mutatie reële waarde vaste activa (ref. 31).

De vergelijkbare opstelling opgenomen in de jaarrekening van 2007:

	31-12-08	31-12-07
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-368	15.955
Af: direct toerekenbare kosten	-416	-410
Verkoopresultaat bestaand bezit	-784	15.545
Opbrengst verkopen nieuwbouw	-1.099	0
Totaal verkopen onroerend goed	-1883	15.545

43 Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-08	31-12-07
Doorberekende kosten afdelingen	1.525	517
Overige	224	147
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.749	664

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

44 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	31-12-08	31-12-07
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	540	471

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

45 Overige bedrijfslasten

	31-12-08	31-12-07
Bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	1.446	983
Huisvestingskosten	379	618
Bestuurskosten	107	218
Algemene kosten	2.497	2.029
Subtotaal beheerskosten	4.429	3.848
Heffingen		
Contributie landelijke federatie	42	41
Belastingen	1.039	1099
Verzekeringen	85	81
Subtotaal heffingen	1.166	1.221
Overige bedrijfslasten		
Servicekosten	284	196
Kosten servicefonds	56	52
Overige	617	440
Subtotaal overige bedrijfslasten	957	688
Totaal overige bedrijfslasten	6.552	5.757

Onder algemene kosten worden kosten verantwoord van communicatie, drukwerk, vervoer etc.

46 Rentelasten en rentebaten

	31-12-08	31-12-07
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-43	-54
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-1.544	-1.577
Leningen kredietinstellingen	-3.996	-2.860
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-16	-32
Totaal rentelasten	-5.599	-4.523
Rentebaten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	45	56
Overige financiële vaste activa	243	402
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	1.078	270
Totaal rente baten	1.366	728

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

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

Bergopwaarts



Accountantsverklaring

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

PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Flight Forum 840
5857 DV Eindhoven
Postbus 6365
5600 HJ Eindhoven
Telefoon (040) 224 40 00
Fax (040) 224 46 05
www.pwc.com/nl

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 83 tot en met 128 opgenomen jaarrekening 2008 van woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2008 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de enkelvoudige jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningbouwvereniging Bergopwaarts per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Eindhoven, 5 mei 2009
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:
drs. J.C. Maan RA

Het jaarverslag 2008 is vastgesteld op 14 april 2009.
De jaarrekening is vastgesteld op 14 april 2009.

De Raad van Commissarissen

J.H. van der Steen

Voorzitter Raad van Commissarissen

Het bestuur

C.W.J. Theuws

directeur-bestuurder

drs. B.C.J.M. van Beurden

M. Littooi

mr. M.C.M. Dams

drs. J. Feuerriegel

Contactgegevens

Bergopwaarts@BOW

Postbus 317

5700 AH Helmond

T 0493 327 300

mail@bergopwaarts.nl

www.bergopwaarts.nl