

Bergopwaarts
@bOW

BINNEN BIJ BOUWEND
BERGOPWAARTS@BOW

Jaarverslag 2009

Inhoudsopgave

Voorwoord van de directeurbestuurder	5
Jaarverslag Ledenraad	6
Verslag Raad van Commissarissen	7
Inleiding	14
1. Samen de toekomst bouwen	15
2. Kwaliteit van de woningen	17
3. Verhuur van woningen	25
4. Betrekken van bewoners (en woningzoekenden) bij beleid en beheer	32
5. Financiële continuïteit	34
6. Leefbaarheid	46
7. Wonen en zorg	48
8. Interne organisatie	49
9. Samenwerking met derden	55
Enkelvoudige balans per 31 december 2009	110
Enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2009	112
Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	113
Overige gegevens	118
Accountantsverklaring	119

Voorwoord van de directeurbestuurder

Met genoegen presenteer ik het jaarverslag 2009 van woningbouwvereniging Bergopwaarts (statutaire naam). De werknaam Bergopwaarts@BOW en de statutaire naam worden door elkaar gebruikt.

Het gaat goed met Bergopwaarts@BOW. In een tijd dat woningcorporaties vaak negatief in de schijnwerpers staan, hebben wij ons meer en meer geprofileerd als een actieve corporatie met ambitie en discipline. 2009 was een prima jaar voor Bergopwaarts@BOW, er zijn grote stappen zijn gezet. De bestuursorganen, bestuurder, Raad van Commissarissen en Ledenraad werken in goede harmonie samen aan het besturen en bewaken van de vereniging.

‘Samen de toekomst bouwen’, is de titel van het ondernemingsplan van Bergopwaarts@BOW. We hebben vrijwel alle doelen die we ons gesteld hebben in het eerste jaar van ons ondernemingsplan behaald.

Natuurlijk had de economische crisis ook invloed op ons. Met name de woningverkoop stagneerde en de financierbaarheid van onze activiteiten verloopt moeizamer. Desondanks hebben wij de maatschappelijke opgaven niet uit het oog verloren. Meer dan ooit hebben we ons gefocust op de talrijke lokale vraagstukken en hebben we onze verantwoordelijkheid genomen.

We realiseren passende oplossingen voor starters en senioren en zijn betrokken bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed. We bieden onze klanten keuzemogelijkheden en geven hun een kans op betaalbare koop- en huurwoningen. Revitalisering en herstructurering van wijken heeft onze bijzondere aandacht. Voorbeelden hiervan zijn de plannen in de Bloemenwijk in Asten en De Koolhof in Deurne waar we integrale herstructureringsplannen in goed overleg met onze stakeholders voorbereiden. Ondanks de bewuste keuze voor temporisering bij een aantal projecten zijn er in het voorbije jaar 241 nieuwe woningen opgeleverd voor onze klanten.

Met al deze investeringen blijven wij een financieel gezond bedrijf. Dankzij de enorme inzet van alle betrokkenen, vooral van onze medewerkers, hebben we deze successen samen kunnen bereiken.

Met lef en creativiteit zetten wij ons in als maatschappelijk ondernemer.

Terugblikken is ook vooruitblikken. In 2010 bestaan we 90 jaar en gaan we graag verder om onze klant van dienst te zijn met een goede woning in een plezierige woonomgeving. 2010 wordt een jaar met vele plannen. Met het betrekken van onze nieuwe woonwinkel met kantoor verwachten wij onze klanten nog beter van dienst te zijn.

*Chris Theuws,
Directeurbestuurder*

Jaarverslag Ledenraad

Taak en werkwijze

De Ledenraad is de algemene vergadering van de vereniging die besluit over de onderwerpen die genoemd worden in de statuten en reglementen.

De Ledenraad heeft de bevoegdheid om onderwerpen die de vereniging betreffen onder de aandacht van het bestuur en de Raad van Commissarissen te brengen. De Ledenraad laat zich in zijn functioneren zoveel mogelijk leiden door wat onder de leden leeft en wat in het belang is van de vereniging.

Jaarlijks keren in elk geval terug: het goedkeuren van de jaarrekening, het mede bepalen van de volkshuisvestingsdoelen van de vereniging en het verlenen van decharge aan het bestuur en Raad van Commissarissen. 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 benoemen van de leden en vaststellen van de hoogte van de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

Beloning

De Raad van Commissarissen bepaalt, op advies van de directeurbestuurder, de hoogte van de beloning van de leden van de Ledenraad. De Raad van Commissarissen heeft op 9 december 2009 de wijze van verloning van de beloning van de Ledenraad vastgesteld zodat deze voldoet aan de wet- en regelgeving.

Samenstelling

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

- 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.

Op 7 januari 2010 is mevrouw J.J. van der Wallen-van de Burgt overleden. Wij gedenken haar als een zorgzame en betrokken persoonlijkheid en danken haar voor haar toewijding voor mensen met een moeilijke positie op de woningmarkt en haar inzet voor de Ledenraad.

Goedkeuring jaarrekening en decharge verlening

Op 18 mei 2010 is een vergadering van de Ledenraad gehouden waarin het bestuur verslag heeft gedaan over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid. De Raad van Commissarissen heeft verslag uitgebracht over zijn werkzaamheden en zijn onderzoek naar de jaarrekening en het gevoerde beleid.

De Ledenraad heeft zijn goedkeuring aan de jaarrekening 2009 gegeven en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde bestuur en de Raad van Commissarissen decharge voor zijn gehouden toezicht op woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2009.

Deurne, 18 mei 2010

Namens de Ledenraad,
A.G.M. van Deursen, voorzitter

Verslag Raad van Commissarissen

Samenstelling in het verslagjaar

De heer J.H. van der Steen (8 januari 1942) werd op 9 januari 2002 benoemd tot voorzitter van de Raad. In de Algemene Leden Vergadering van 28 november 2005 is hij voor vier jaar herbenoemd, tot 9 januari 2010. In het verslagjaar was zijn aandachtsgebied algemeen bestuurlijk en hij was de voorzitter van de werving- en selectiecommissie.

De heer Van der Steen heeft een bureau voor organisatie-ontwikkeling.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid van het Comité van Aanbeveling Stichting Rolstoelmeerdaagse Deurne;
- Lid van de Raad van Toezicht van het Elkerliekziekenhuis Deurne-Helmond;
- Lid van de Raad van Toezicht van de holding Oranjehave-De IJpelaar-Aeneas thuiszorg, verzorgings- en verpleeghuizen in Breda.
- Voorzitter PION De Peel in Handel, een project-organisatie van zeven ZLTO-afdelingen Asten-Someren-Deurne-Helmond/Mierlo-Laarbeek-Gemert-Bakel en Dommelland.

De heer drs. B.C.J.M. van Beurden RA (4 april 1948) 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 en de Ledenvergadering van 10 december 2008 werd hij herbenoemd voor vier jaar. Zijn aandachtsgebied is financieel-economische discipline en administratieve organisatie en hij was in het verslagjaar voorzitter van de auditcommissie.

De heer Van Beurden is accountant en in het dagelijks leven werkzaam bij Ernst & Young in Rotterdam.

Zijn nevenfuncties zijn:

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

De heer M. Littooi (18 juni 1965) 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 was in het verslagjaar voorzitter van de commissie Wonen en lid van de werving- en selectiecommissie.

De heer Littooi is directeur van Develop to Build B.V., een bureau voor woningontwikkeling, niet in het werkgebied van Bergopwaarts@BOW.

Hij heeft geen nevenfuncties.

De heer mr. M.C.M. Dams (5 mei 1961) werd op 24 april 2007 benoemd tot lid van de Raad. Het betreft een huurderszetel. Zijn aandachtsgebied betreft juridische aangelegenheden en hij was in het verslagjaar voorzitter van de remuneratiecommissie en lid van van de auditcommissie.

De heer Dams is jurist en Hoofd juridische zaken en directiesecretaris bij Gamma Holding N.V. in Helmond. Hij heeft geen nevenfuncties.

De heer drs. J.E. Feuerriegel (25 februari 1955) 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 was in het verslagjaar lid van de remuneratiecommissie en de commissie Wonen.

De heer Feuerriegel is lid van de Raad van Bestuur van Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond e.o.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid Ledenraad Rabobank Helmond te Helmond;
- Voorzitter Stichting SaldoPlus te Helmond;
- Voorzitter Stichting Super Sociaal te Helmond;
- Voorzitter Stichting MicroHulp te Helmond.

De Raad van Commissarissen heeft op 19 oktober 2009 het onderstaande rooster van aftreden vastgesteld.

Naam	Datum aantreden	Datum aftreden bij maximum ambtstermijn	Datum Herbenoeming	Eerstvolgende herbenoemingsjaar	Mogelijkheid herbenoemen
J. van der Steen	9 januari 2002	9 januari 2014	A.L.V. 28 november 2005	2009	n.v.t.
B. van Beurden	19 juni 2002	19 juni 2014	Ledenraad 10 december 2008	2012	Herbenoembaar
M. Littooi	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.	2011	Herbenoembaar

In de vergadering van 16 december 2009 heeft de Ledenraad besloten om de heer Van der Steen niet te herbenoemen voor een nieuwe periode van vier jaar. De Raad van Commissarissen dankt de heer Van der Steen voor zijn inzet en grote mate van betrokkenheid in de afgelopen acht jaar als commissaris van Bergopwaarts@BOW.

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.

Werkwijze

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

In 2009 heeft de Raad elf keer vergaderd, waarvan drie keer in besloten kring. De Raad heeft drie keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad. In december is een eindejaarsbijeenkomst gehouden voor de belangrijkste stakeholders van Bergopwaarts@BOW.

De Raad heeft in 2005 vier commissies ingesteld die in 2009 alle actief zijn geweest:

- Commissie Wonen;
- Auditcommissie;
- Remuneratiecommissie;
- Werving- en selectiecommissie.

Het aantal commissievergaderingen bedroeg in totaal vijftien.

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 directeurbestuurder van advies voorzien. Besluitvorming over zaken die door de commissies worden voorbereid is echter alleen voorbehouden aan de Raad van Commissarissen.

Commissie Wonen

De commissie Wonen bestond in 2009 uit de heer Littooi en de heer Feuerriegel. De commissie heeft met de directeurbestuurder vastgoedvraagstukken besproken.

De commissie is in 2009 vijf keer bijeen geweest.

Het overleg had met name een adviserende- en klankbord-functie voor de directeurbestuurder.

2009 was het jaar dat Bergopwaarts@BOW een aantal grote projecten heeft opgeleverd en heeft kunnen toevoegen aan haar woningvoorraad. De Woonservicezone Sint-Jozef is daar een goed voorbeeld van. Met het oog op de acceptatie en realisatie van de diverse projecten hebben prijsvorming, aanbesteding, risicomanagement, differentiatie van de diverse woontypologieën en het beheersbaar houden van de onrendabele investeringen op deze projecten de continue aandacht van de commissie gehad.

Door het Strategisch Voorraad Beleid is Bergopwaarts@BOW beter in staat vast te stellen welke woonvormen en producten er voor onze klanten in de toekomst moeten worden gerealiseerd. Met het aannemen van een manager Vastgoed is de afdeling Vastgoed op sterkte gekomen. Dit jaar heeft de risicobeheersing van lopende projecten en projecten in ontwikkeling de bijzondere aandacht van de commissie gehad. Er is een speciale Taskforce ingesteld om de gehele projectportefeuille te beoordelen op mogelijke risico's. De uitkomsten van dit onderzoek hebben geleid tot de aanpassing van projecten zowel in de tijd als in de uitvoering. Daarbij is ook besloten om een aantal koopwoningen om te zetten naar huurwoningen.

2009 was ook het jaar waarin Bergopwaarts@BOW is gestart met de realisatie van een nieuw hoofdkantoor in Deurne. De selectie van architecten en aannemers heeft op een objectieve wijze plaatsgevonden, zodat Bergopwaarts@BOW binnen het vooraf gestelde budget in staat is haar nieuwe huisvesting te realiseren. Na het gereedkomen van het nieuwe kantoor in Deurne, zullen de deuren van de huidige drie vestigingen worden gesloten.

In de commissie is regelmatig aandacht geweest voor het onderwerp "scheefwonen" hetgeen inhoudt dat mensen in relatie tot hun inkomen in een te goedkope huurwoning wonen. De overheid voert op dit terrein een aantal experimenten uit. Dit houdt de aandacht van de Raad.

De huidige economische ontwikkelingen vergen extra oplettendheid voor wat betreft het risicomanagement, financierbaarheid, de acceptatie van nieuwe projecten en het opdrachtgeverschap in de toekomst.

De auditcommissie

De audit commissie bestond in 2009 uit de heren van Beurden (voorzitter) en de heer Dams.

De auditcommissie is in het verslagjaar zes keer bijeen geweest waarvan twee maal in aanwezigheid van de externe accountant. De leden van de auditcommissie hebben eenmaal de vergadering van de treasury commissie bijgewoond en er zijn verscheidene werkbesprekingen geweest met de directeurbestuurder en de controller. Belangrijke thema's waren ook dit jaar verslaggeving, financiering, fiscaliteit, aansturing, risicomanagement en interne beheersing. Bijzondere aandacht is daarnaast geschonken aan de effecten van de (krediet)crisis op Bergopwaarts@BOW, de projectrisico's en de financiering van de entiteiten. Grote voortgang is gemaakt met de introductie van het concept "sturen op waarde".

Ten aanzien van het financiële beleid is gesproken over het te hanteren toetsingskader en de rendementsdoelstellingen. Het onderwerp onrendabele toppen blijft ons bezig houden. In het verslagjaar is een analyse gemaakt in relatie tot collega corporaties. Het blijkt dat de systematiek nogal uiteenlopen en daarom is een eigen fundamentele benadering met consistente uitgangspunten voor investeren, sturen en verslag doen over bezit en projecten gewenst. Op de volgende punten wordt daarbij gelet:

1. Op de lange termijn voldoen aan de toetsingscriteria van het CFV (A-oordeel) en WSW (kredietwaardigheid en beschikbaar faciliteringsvolume).
2. Het realiseren van een minimale rendementseis op het totaal vermogen, waarbij de vergoeding op het eigen vermogen gesteld wordt op minimaal inflatie en de vergoeding op het vreemd vermogen gevormd wordt door de werkelijke rente op de leningportefeuille.

De vastgoedportefeuille van BOW wordt verdeeld in een aantal basissegmenten. Binnen de segmenten is er vervolgens sprake van verschillende typen/gebruik en het bijbehorende rendement.

Er dienen normen te zijn voor de maximale stichtingskosten. Op basis van de specifieke kenmerken van het bezit en de markt worden zelf parameters en uitgangspunten vastgesteld die leiden tot een beleidswaarde. Om de gevolgen van de crisis het hoofd te kunnen bieden zijn scenarioanalyses ontwikkeld. Deze zijn voorbereid in overleg met de auditcommissie en daarna in de voltallige Raad besproken.

Met de externe accountant hebben gesprekken plaatsgevonden over de uitkomsten van de controle van de jaarrekening 2008, de voorbereiding van de jaarrekeningcontrole voor 2009 en uitkomsten van de tussentijdse controle. De begroting 2010 is uitgebreid besproken. Het door de Raad goedgekeurde ondernemingsplan is de basis voor de (meerjaren)begroting, zowel beleidsmatig als uitvoerend. Bijzondere aandacht is besteed aan de onderhoudsbegroting, de fasering van de nieuwbouw projecten en de effecten daarvan op de kasstromen en de bedrijfskosten.

De door Bergopwaarts@BOW gehanteerde Koopgarant regeling is geëvalueerd. Het doel is het bedienen van een specifieke doelgroep en het op gang brengen van een inkomende kasstroom.

Tenslotte heeft in aanwezigheid van de directiebestuurder een evaluatie van de externe accountant plaatsgevonden.

De remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2009 uit de heren Dams (voorzitter) en Feuerriegel en heeft in 2009 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 Bergopwaarts@BOW valt de beoordeling en bezoldiging van de directiebestuurder onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. De remuneratiecommissie brengt daarover advies uit aan de Raad.

Het bezoldigingsbeleid van Bergopwaarts@BOW kent als uitgangspunt dat een gekwalificeerde bestuurder moet kunnen worden aangetrokken respectievelijk behouden op basis van marktconforme condities.

Ten aanzien van het bezoldigingsbeleid van de directiebestuurder confirmeert Bergopwaarts@BOW zich aan het advies arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties als opgesteld door de commissie Izeboud (de Aedes-adviesregeling). In het verslagjaar hebben Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), na evaluatie van de Aedes-adviesregeling, een commissie geformeerd die een (nieuwe) adviesregeling gaat maken voor de honorering van statutair directiebestuurders. Deze ontwikkelingen zullen door de Raad van Commissarissen met belangstelling worden gevolgd.

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

Per 1 januari 2009 is het totale vaste jaarsalaris voor de bestuurder verhoogd met 4,5%, zijnde de prijsinflatie (consumentenprijsindex) over de afgelopen twee jaren en vastgesteld op 96.663,- (inclusief vakantietoeslag). Sedert zijn aanstelling in per 1 mei 2006 was het vaste jaarsalaris van de directiebestuurder niet verhoogd.

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 directiebestuurder een beoordelingsgesprek gehouden.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de Raad vastgesteld beoordelingsformulier. Daarbij wordt zijn functioneren getoetst aan de hand van een aantal kerncompetenties. In oktober vindt met de bestuurder een functioneringsgesprek plaats.

Ten aanzien van de variabele beloning waren voor het verslagjaar 2008 de navolgende prestatiecriteria vastgesteld:

- Klanten. Dienstverlening BOW aan de huurders verhogen. (Klanttevredenheid huurders bedraagt minimaal 7.5);
- Vastgoed. Aanbod van passende woonruimte verhogen. (Start bouw van ten minste 643 woningen/ appartementen);
- Leefbaarheid. Bevordering maatschappelijk ondernemen. (Minimaal 3 projecten realiseren voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (asielzoekers, bewoners met beperkingen, autistische jongeren etc);
- Bedrijfsvoering. Vergroting aandacht voor strategisch voorraadbeheer. (Daadwerkelijke implementatie strategisch voorraadbeheer als sturingselement); en
- Financieel. Beheersing kosten. (De bedrijfslasten mogen in 2008 niet meer dan 16.696 miljoen bedragen).

In het op 7 mei 2009 gehouden beoordelingsgesprek is vastgesteld dat de directeurbestuurder op het onderdeel klanttevredenheid bovengemiddeld heeft gepresteerd. De realisatie van de vastgoed norm werd, met name als gevolg van externe factoren, niet geheel gehaald.

In totaal is de variabele beloning voor 2008 vastgesteld op een percentage van 10% van het totale vaste jaarsalaris.

Ten aanzien van de variabele beloning voor het verslagjaar 2009 zijn de navolgende prestatiecriteria vastgesteld:

- Klanten. Dienstverlening BOW aan de huurders verhogen (Klanttevredenheid huurders bedraagt minimaal 7.5);
- Vastgoed. Aanbod van passende woonruimte verhogen. (Start bouw van ten minste 200 woningen/ appartementen en oplevering 350 woningen/ appartementen);
- Leefbaarheid. Bevordering maatschappelijk ondernemen. (Minimaal 3 projecten realiseren voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (asielzoekers, bewoners met beperkingen, autistische jongeren etc);

- Bedrijfsvoering. Interne kwaliteit verbeteren door beheersing van de primaire processen. (Primaire processen zijn beschreven en de prestatie-indicatoren zijn vastgesteld volgens het INK-model. Processen worden verbeterd op basis van geconstateerde afwijkingen en er is een richtlijn om processen onderbouwd te verbeteren) en;
- Financieel. Beheersing kosten. (De bedrijfslasten mogen in 2009 niet meer dan 16.048 miljoen bedragen).

In het in 2010 te houden beoordelingsgesprek wordt definitief gezien of geheel of gedeeltelijk aan de gestelde prestatiecriteria is voldaan en wordt de hoogte van de variabele beloning over 2009 vastgesteld.

De bezoldiging van de bestuurder in 2009 is in de onderstaande tabel weergegeven:

Bezoldiging bestuur	Directeur-bestuurder
Periodiek betaalde beloningen	96.663
Beloning betaalbaar op termijn	34.400
Variabele beloning en bonus	9.250

Het totale inkomen van de directeurbestuurder ("total cash") bestaande uit het vaste jaarsalaris en de variabele beloning, blijft daarmee nagenoeg binnen de beloningsbandbreedte die voor de functiegroep D onder Aedes-adviesregeling is vastgesteld, rekeninghoudend met de toe te passen prijsinflatie.

Door Bergopwaarts@BOW zijn geen persoonlijke leningen of garanties aan de directeurbestuurder verstrekt. De Raad is ervan overtuigd dat in het boekjaar 2009 geen transacties zijn geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen en dat de bestuurder de vastgestelde gedragscode heeft nageleefd.

Benoemingstermijn, inhoud arbeids-overeenkomst en bezoldiging in 2010

De vierjarige benoemingstermijn van de directeurbestuurder loopt af op 1 mei 2010. In het verslagjaar heeft de Raad besloten de directeurbestuurder na die datum voor de duur van vier jaar te herbenoemen. In het kader van deze herbenoeming is ook zijn arbeidsovereenkomst herzien. Deze zal vanaf 1 mei 2010 voor onbepaalde tijd worden aangegaan, gelet op het bepaalde in artikel 7:668a BW. Daarmee wordt voldaan aan bepaling II 2.1 van de Governance Code.

Net als voorheen het geval was, geldt bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst voor Bergopwaarts@BOW een opzegtermijn van vier maanden, tenzij uit de wet een langere termijn voortvloeit, en voor de directeurbestuurder een termijn van twee maanden. De arbeidsovereenkomst bevat geen bijzondere bepalingen voor een vergoeding c.q. schadeloosstelling bij onvrijwillig ontslag.

In het kader van deze benoeming is de functiegroepindeling onder de Aedes-adviesregeling opnieuw getoetst, waarbij ook advies is ingewonnen van de Hay Group. Na weging van de verschillende factoren is de Raad van oordeel dat de functie van de directeurbestuurder vanaf 1 mei 2010 valt onder functiegroep E.

Het totale vaste jaarsalaris voor de directeurbestuurder is per 1 mei 2010 vastgesteld op 112.000,-. Tot aan die datum is het totale vaste jaarsalaris ongewijzigd gehandhaafd op 96.663,-. Voorts heeft de Raad besloten om in het kader van de herziening van de arbeidsovereenkomst de variabele beloningregeling af te schaffen. Zij achtte deze bij nader inzien toch minder passend bij het karakter van Bergopwaarts@BOW als maatschappelijke onderneming, waarbij een te grote gerichtheid op het verkrijgen van korte termijn resultaten vermeden moet worden. Voor 2010 zullen derhalve geen nieuwe prestatiecriteria ten aanzien van de variabele beloning worden vastgesteld.

Naast zijn vaste salaris ontvangt de directeurbestuurder vanaf 1 mei 2010 een vaste onkostenvergoeding van 250,- per maand. De overige beloningsvoorwaarden zijn in de herziene arbeidsovereenkomst ongewijzigd gebleven.

Het totale inkomen van de directeurbestuurder ("total cash"), blijft daarmee binnen de beloningsbandbreedte die voor de functiegroep E onder Aedes-adviesregeling geldt.

Werving- en selectiecommissie

De werving- en selectiecommissie bestond in 2009 uit de heren van der Steen (voorzitter) en de heer Littooi. Bij de voorbereiding van de herbenoeming van de heer van der Steen, was de heer van Beurden plaatsvervangend voorzitter van de commissie.

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 directeurbestuurder niet aanwezig. De Raad is thans van mening dat om zich een volledig beeld te vormen over de vragen die er bij de organisatie van Bergopwaarts@BOW leven, deze ontmoetingen in de toekomst wel in de aanwezigheid van de directeurbestuurder dienen plaats te vinden.

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 dussdanige relatie met de corporatie dat van een solide samenwerking kan worden gesproken die gewaardeerd wordt en bijdraagt aan de gezamenlijke belangen.

De door de H.B.O voorgedragen leden van de Raad hebben regelmatig contact met de Huurders Belangen Organisatie "De Peel". Daarnaast hebben ontmoetingen plaatsgevonden met de voorzitter van de Raad buiten de aanwezigheid van de directeurbestuurder. Ook deze ontmoetingen zullen in de toekomst een ander karakter krijgen.

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 haar directeurbestuurder. 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 4 besloten vennootschappen. Vastgoed@BOW B.V. is de holdingmaatschappij en hieronder vallen vier 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. Eind 2008 heeft Vastgoed@BOW B.V. een nieuwe entiteit opgericht: Adriaans@BOW v.o.f.. 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.

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 lidmaatschap van VTW van alle leden, het volgen van cursussen en (voorlichtings)bijeenkomsten, het raadplegen van vakbladen en de internetsites van bijvoorbeeld Aedes, de Ministeries van VROM en VWS en collega corporaties noemt de Raad hierbij, zonder daarbij limitatief te zijn.

De publicaties en brieven van het Centraal Fonds Volkshuisvesting vormen ook een belangrijke informatiebron. Tot slot is het organiseren van en deelnemen aan werkbezoeken en de ontvangst van de stakeholders tijdens de eindejaarsbijeenkomst 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	14.554	11.050	9.703
Vergoedingen	874		

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 directeurbestuurder voor uitvoering van bepaalde besluiten de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft.

De directeurbestuurder heeft in 2009 onder andere de volgende besluiten genomen die door de Raad van Commissarissen voor uitvoering zijn goedgekeurd:

1. Goedkeuren besluit tot meerinvestering in de Kapel Christus Koning, Helmond;
2. Goedkeuren besluit tot investeren in 9 grondgebonden woningen Rijtse Vennen, Deurne;
3. Goedkeuren besluit tot investeren in 8 koopwoningen Achter de Gouden Helm, Helenaveen;
4. Goedkeuren besluit tot ingrijpende wijziging van de organisatiestructuur van Bergopwaarts@BOW;
5. Goedkeuren besluit tot het vaststellen van de kaders en normen van Bergopwaarts@BOW;
6. Goedkeuren besluit tot het treffen van specifieke maatregelen in verband met de kredietcrisis bij de uitvoering van vijf projecten;
7. Goedkeuren besluit tot het vaststellen van de lijst met woningen bestemd voor de verkoop;
8. Goedkeuren besluit tot investeren in de uitbreiding van de woonwagenlocatie Beukenstraat, Deurne;

9. Goedkeuren besluit tot vaststelling van de begroting 2010;
10. Goedkeuren besluit om de onkostenvergoeding van de leden van de Ledenraad te wijzigen;
11. Goedkeuren besluit om een gedragscode voor medewerkers van Bergopwaarts@BOW vast te stellen.

Overige gespreksonderwerpen

De Raad heeft in 2009 o.a. de volgende onderwerpen besproken:

1. Verslag van de werkzaamheden van de Klachten adviescommissie;
2. De beoordeling van de externe accountant;
3. Visie op lidmaatschap Aedes;
4. Visie op samenwerking met partijen;
5. Bewaking en advies volkshuisvestelijke doelen 2009.

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, 20 april 2010

De Raad van Commissarissen

drs. B.C.J.M. van Beurden RA, vice-voorzitter
M. Littooi
mr. M.C.M. Dams
drs. J. Feuerriegel

Inleiding

In ons ondernemingsplan 'Samen de toekomst bouwen' zijn onze strategische keuzes weergegeven met daaraan gekoppeld concrete doelen. Het plan heeft betrekking op de periode 2009-2012. In hoofdstuk 1 zijn de activiteiten van het eerste jaar weergegeven.

Dit jaarverslag is ingedeeld conform de uitgangspunten van de aandachtsgebieden volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en wordt verantwoord in de hoofdstukken 2 tot en met 7.

Aanvullend zijn de hoofdstukken over de interne organisatie en samenwerking met derden toegevoegd.

Missie

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

Doel en doelgroep

Als transparante corporatie willen we ons zichtbaar verantwoorden aan de samenleving. Dit jaarverslag is geschreven voor onze belanghebbenden en overige geïnteresseerden die uitgebreid onze maatschappelijke en financiële prestaties willen volgen. Dit zijn met name medewerkers, Ledenraad en Raad van Commissarissen van Bergopwaarts@BOW, de extern toezichthouder, gemeenten en samenwerkingspartners, het waarborgfonds en financiers, de huurdersbelangenvereniging.

Naast dit jaarverslag is een publicatie samengesteld waarin op hoofdlijnen onze prestaties over het afgelopen jaar weergegeven worden. Aan bovenstaande doelgroep worden de huurders en woningzoekenden, leveranciers en overige partners toegevoegd.

1. Samen de toekomst bouwen

Samen de toekomst bouwen is de titel van het ondernemingsplan 2009-2012. Dit ondernemingsplan is wezenlijk anders van opzet dan voorgaande ondernemingsplannen. Bij de totstandkoming is bijzonder veel aandacht besteed aan de omgeving van Bergopwaarts@BOW. De resultaten van de visitatie uit 2007 en met name de visie van de belanghouders op Bergopwaarts@BOW wegen zwaar mee. Daarom is een symposium georganiseerd op 17 september 2008. Op dit symposium hebben wij aan onze belanghouders gevraagd input te leveren en te reageren op de conceptdoelen en speerpunten van het ondernemingsplan. Hierdoor is een plan tot stand gekomen dat met recht het predicaat 'maatschappelijk ingebed' draagt. De opgave die wij ons in ons ondernemingsplan stellen en de gekozen strategie worden daardoor breed gedragen.

Het ondernemingsplan 2009-2012 beschrijft een nieuwe missie en een nieuwe koers. In de missie 'We zijn een woningcorporatie die als vastgoedonderneming ten doel heeft huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt te huisvesten' zoeken we de balans tussen traditionele taken en ondernemerschap. De focus ligt op financieel én maatschappelijk rendement op de lange termijn.

De omgeving centraal

In het ondernemingsplan 2009-2012 staat de omgeving rondom Bergopwaarts@BOW centraal. Met welke externe factoren moeten we rekening houden, nu en in de toekomst? Welke rol speelt de vergrijzing? Hoe gaan we om met het bieden van zorg? Is de woningvoorraad op peil om aan veranderende leefvormen tegemoet te komen?

Het ondernemingsplan is opgebouwd rond zes strategische keuzes die vervolgens zijn uitgewerkt in een aantal operationele doelen. Aan deze doelen hebben wij in het ondernemingsplan concrete indicatoren gekoppeld. De voortgang is in 2009 per kwartaal gevolgd in de stuurgroep, bestaande uit de managers, de controller en de beleidsadviseur. Hierbij is een dashboard gebruikt waarmee de voortgang van de doelen zichtbaar is gemaakt ten opzichte van de nulmeting per 31 december 2008. Op basis van dit dashboard en de resultaten uit de kwartaalrapportages, daar waar nodig, bijgestuurd.

De strategische keuzes zijn hieronder vet gedrukt. Hierna is op

hoofdpijnen weergegeven wat dit voor ons betekende in 2009.

Bergopwaarts@BOW is een vastgoedonderneming

We transformeren van sociaal huisvester naar vastgoedondernemer. We richten ons op meer segmenten van de woning- en vastgoedmarkt.

We hebben doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het aantal te huisvesten huishoudens, het vastgoedbeheer voor derden en de mate waarin ons vastgoed moet renderen. De nieuwbouwproductie draagt in hoge mate bij aan de realisatie van deze doelstellingen. Eind 2009 zijn we al flink op weg met de realisatie van de doelen voor 2012.

- We bieden een huurwoning aan 3.386 huishoudens in Deurne, 1.190 huishoudens in Asten en 51 in Helmond;
- We bieden een MGE-koopwoning aan 194 huishoudens;
- We hebben voldoende grondposities om nog voor 380 huishoudens huisvesting ter realiseren;
- We hebben ruim 200 objecten van derden in beheer.

Bergopwaarts@BOW is er voor iedereen, in het bijzonder voor huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt

De betaalbare woningen zijn beschikbaar voor de laagste inkomensgroep en we willen winst maken op producten voor overige klanten. Meer dan 95% van de vrijkomende betaalbare woningen zijn in 2009 toegewezen aan de primaire doelgroepen. We hebben bij de woonruimteverdeling te maken met de gevolgen van de economische crisis. Er wordt minder verhuisd, maar tegelijkertijd neemt het aantal actieve woningzoekenden toe. De doelstelling om de zoektijd in 2012 te verkorten naar 1,5 jaar is daardoor zwaar onder druk komen te staan. De zoektijd voor de lagere inkomensgroep is eind 2009 ca. 4,5 jaar.

Bergopwaarts@BOW werkt vraaggestuurd en vernieuwend

Wij leveren vernieuwende producten en diensten. Zo is in 2009 begonnen met de bouw van vier zogeheten 'kangoeroewoningen'. Verder is gestart met de realisatie van een bijzondere woonvorm voor autistische jongeren. Een ander initiatief waaruit het vraaggestuurd werken blijkt, is het beschikbaar stellen van een aanhangwagen voor onze klanten (Bergopbox). Onze stakeholders en klanten praten en denken mee over onze beleids-

voornemens. Dit komt tot uitdrukking in intensief overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties en de huurdersbelangenorganisatie De Peel. Doordat we de vraag kennen zijn we in staat snel op nieuwe ontwikkelingen in de markt in te springen. Wij bieden klanten keuzevrijheid, onze klanten zijn tevreden over het onderhoud en wij bieden goede diensten en dienstverlening. De doelstellingen rond klanttevredenheid over onderhoud en diensten zijn in 2009 gerealiseerd.

- In 2009 is de Bergopbox geïntroduceerd die voor klanten gratis beschikbaar is;
- We realiseerden bijzondere woonvormen zoals PG-woningen, woningen voor autistische jongeren en Kamers met Kansen;
- Alle beleidswijzigingen met gevolgen voor de klant zijn met de HBO besproken;
- De waardering van de klant voor keuzevrijheid bij nieuwbouw en groot onderhoud is gemiddeld een 7;
- Meer dan 80% waardeert de afhandeling van een reparatieverzoek met een 8 of hoger.

Bergopwaarts@BOW levert goede, passende woningen

Onze woningen zijn veilig en milieuvriendelijk, wij hebben goede en passende woningen en we geven onze klanten de mogelijkheid zo lang mogelijk thuis te wonen. In 2009 zijn de eerste stappen gezet op weg naar een gemiddeld energielabel C. Het gros van onze woningen heeft een Politiekeurmerk Veilig Wonen en een geldige Woning Periodieke Keuring (WPK). Passend wil ook zeggen passend bij de doelgroep, wat tot uitdrukking komt in het grote aandeel woningen dat met huurtoeslag bereikbaar is.

We stimuleren het langer thuis wonen met onze opplusregeling en we werken aan groei van het aantal nultredenwoningen. In de nieuwbouw worden vooral appartementen gerealiseerd die voor alle doelgroepen en leeftijdscategorieën toegankelijk zijn.

- Om de zelfstandigheid van onze bewoners te stimuleren hebben we in 2009 diverse overeenkomsten afgesloten met partijen die daaraan in hoge mate kunnen bijdragen. Zie verder Hoofdstuk 6.;
- In 111 woningen zijn voorzieningen aangebracht in het kader van de opplusregeling;
- We hebben eind 2009 4.577 betaalbare huurwoningen;
- 83% van onze woningen heeft een politiekeurmerk.

Bergopwaarts@BOW draagt bij aan prettige, leefbare wijken

Ons bezit is gelegen in goede, leefbare wijken en we werken samen met diverse partijen, waaronder gemeenten, politie en welzijnsorganisaties om de leefbaarheid in stand te houden en te bevorderen. We investeren tijd en middelen in leefbaarheidprojecten en werken actief aan het beheersen van overlastsituaties.

- 95% van de klachten over overlast waren beheersbaar;
- We investeerden in huismeesters en droegen voor 50% bij aan de kosten van wijkbeheerders en buurtbemiddeling.

De organisatie van Bergopwaarts@BOW is in overeenstemming met het ondernemingsplan

We zijn een milieubewuste organisatie die zorgvuldig omgaat met haar leefomgeving. In 2009 is de ecologische voetafdruk bepaald en zijn we gestart met de bouw van een nieuw kantoor waar milieuvriendelijkheid voorop staat. De personele invulling richten we in op het hybride karakter van de organisatie waarbij er meer aandacht is voor individueel ondernemerschap.

- We beheersen onze risico's en we zijn financieel gezond;
- We zijn gestart met de bouw van een milieuvriendelijk kantoor met een lage Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,5;
- We zijn begonnen met de voorbereidingen voor het klaar maken in 2010 van de organisatie voor onze toekomst als maatschappelijke vastgoedonderneming;
- De medewerkertevredenheid ligt met een gemiddelde van 7,6 boven het gemiddelde in de branche.

Strategische doelen en voortgang

Het eerste jaar van het ondernemingsplan is afgerond. In het afgelopen jaar zijn de strategische doelen verder uitgewerkt en zijn de uit te voeren activiteiten en de te behalen resultaten uitgezet in de planperiode tot en met 2012.

In 2009 zijn prima resultaten behaald en is voor de organisatie het inzicht vergroot in de nog te behalen opgave. We liggen op schema en in de bijlage zijn de resultaten zichtbaar op de geïdentificeerde activiteiten.

2. Kwaliteit van de woningen

2.1 Nieuwbouw

In 2009 was gepland om te beginnen met de bouw van 340 woningen. De economische crisis heeft echter grote invloed op de woningmarkt. Er is binnen Bergopwaarts@BOW een Task Force projecten opgezet om de risico's in kaart te brengen en maatregelen te bedenken om de crisis het hoofd te bieden. Dit heeft een sterk remmende werking gehad op het aantal in productie genomen woningen. Van de woningen in uitvoering (tabel pagina 14) is de feitelijke start van de bouw in 2009 voor totaal 165 huur- en 65 koopwoningen gerealiseerd. Voor nieuwbouwwoningen is een standaard Programma van Eisen opgesteld, waarin de door Bergopwaarts@BOW vereiste minimale kwaliteit vermeld staat.

Stichtingskosten

Bij nieuwbouwprojecten streven we zoveel mogelijk naar gemiddelde stichtingskosten lager dan 200.000 per verhuureenheid. Voor één project, Wolfsberg, liggen de gemiddelde stichtingskosten hoger. Dit komt doordat woningen in het centrum van Deurne gemiddeld genomen duurder zijn. Wij willen ook op deze locaties woningen aanbieden en hebben dit opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente.

In 2009 zijn in het project Wolfsberg elf appartementen in het centrum van Deurne opgeleverd. De gemiddelde verkrijgingsprijs bedraagt 206.727 (inclusief overdekt parkeren). Alle overige opgeleverde huurwoningen hebben lagere stichtingskosten dan 200.000 inclusief BTW.

Er zijn geen huurwoningen gerealiseerd met stichtingskosten boven de 240.000 inclusief BTW.

De stichtingskosten van de opgeleverde koopwoningen in 2009 zijn lager dan 200.000 exclusief BTW.

Maatschappelijk vastgoed

In 2009 zijn twee brede scholen opgeleverd, in St. Jozefparochie (gemeente Deurne) en Liessel (gemeente Deurne). De onderwijsvoorzieningen zijn in opdracht en voor rekening van Stichting Prodas gerealiseerd. Het kinderdagverblijf inclusief buitenschoolse opvang in Liessel wordt verhuurd aan Kinderdagverblijven Deurne B.V. De gymzaal in Deurne is kostendekkend, in opdracht en voor rekening van de Gemeente Deurne gerealiseerd.

In de Woonservicezone St. Jozefparochie zijn groeps- woningen opgeleverd en verhuurd aan stichting GGZ Oost-Brabant. Daarnaast zijn groeps- woningen in opdracht en voor rekening van stichting Zorgboog gerealiseerd in de Woonservicezone Liessel. De stichting ORO (verstandelijk gehandicapten) huurt vanaf 2010 18 woningen in de WSZ St. Jozefparochie.

Wij dragen zorg voor maatschappelijke voorzieningen in ons werkgebied. Deze activiteiten leveren een bijdrage aan de leefbaarheid en levensloopbestendigheid van de wijk. De omvang van het investeren in deze voorzieningen neemt toe, maar ze zijn in onze ogen noodzakelijk en in een goede verhouding tot onze totale portefeuille.

Verloopoverzicht nieuwbouwactiviteiten

	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Commercieel
In uitvoering op 1 januari	292	205	3.754 m ²	4.278 m ²	1.815 m ²
Gestart in 2009	36	26	1.330 m ²		
Mutatie soort/stilgelegd	-52	-130	-1.706 m ²		
Opgeleverd in 2009	-174	-67	2.048 m ²	-4.278 m ²	
In uitvoering per 31 december	102	34	1.330 m ²	0	1.815 m ²

In het segment zorg worden groeps- woningen voor verschillende zorgpartijen gerealiseerd. De bewoners zijn onder anderen autistische jongeren en demente ouderen.

De realisatie in het segment commercieel is bestemd voor de Reinier van Arkel groep voor haar dienstverlening aan mensen met psychische of psychiatrische problemen.

De volgende in uitvoering genomen projecten zijn in een pril stadium stilgelegd:

- Helmond, Deltaweg e.o. (100 woningen): na het uitgraven van de bouwput is de conclusie getrokken dat de exploitatie in de huidige crisis onverantwoorde risico's met zich meebrengt. Het project wordt inmiddels herontwikkeld;
- Helmond, De Koning: de ontwikkeling van de 48 nieuwbouw koopappartementen (onderdeel van het gehele plan) is stilgelegd omdat onvoldoende afzetmogelijkheden zijn voorzien op korte termijn.

Opgeleverd in 2009

Locatie	Huur	Koop	Zorg m²	Onderwijs m²	Commercieel m²
Deurne, Wolfsberg blok F	11				
Deurne, WSZ St. Jozef Fiane blok 2a	21				
Deurne, WSZ St. Jozef Fiane blok 3	38	29	1.000		
Deurne, WSZ St. Jozef Calaine blok 5	9			2.276	
Deurne, WSZ St. Jozef Montaine blok 6b/c	9	9			
Deurne, Montaine blok 6d	18				
Deurne, BanQ	9	4			
Deurne, Wilgenhof fase 1	15				
Liessel, WSZ Liessel school, blok S				2.002	
Liessel, WSZ Liessel Wellenshof blok P	20		1.048		
Asten, de Beijerd		8			
Vlierden, Dorpsakkers	7	4			
Neerkant, Vincentiusstraat	9	3			
Heusden, 't Hoekske	5	6			
Helenaveen, Peelhuijs	3	4			
Totaal	174	67	2.048	4.278	0

Opgeleverde woningen Wolfsberg

In augustus en september 2009 zijn de appartementen in het laatste blok (F) in de Wolfsberg in Deurne opgeleverd. Hiervan zijn twee woningen verhuurd in het maatschappelijke - en negen woningen in het marktsegment. Ondanks de exclusieve ligging in het centrum van Deurne verliep de verhuur van de woningen in het marktsegment stroever dan verwacht. De woningen in het marktsegment zijn deels in eigen beheer en deels door makelaars verhuurd. De prijsstelling van de woningen in het marktsegment is aangepast aan de moeilijkere marktomstandigheden. Hierdoor is het hele project uiteindelijk met succes vermarkt. Er was geen sprake van doorstroming vanuit het bestaande bezit.

Opgeleverde woningen Fiane, blok 2a/3

De eerste huurwoningen in de Woonservicezone St. Jozef-parochie zijn vanaf juli 2009 opgeleverd. Het betreft appartementen in een mooi complex met onder meer een parkeergarage en een collectieve installatie voor warmte/koude-opslag (WKO). De 21 sociale huurwoningen in blok 2a zijn allemaal verhuurd, deels aan herhuisvesters. In blok 3 zijn 14 sociale huurwoningen opgeleverd waarvan enkele aan autistische jongeren aangesloten bij Stichting Asta. Ook zijn hier twee groepswoningen(huur) en acht zorgappartementen(huur) opgeleverd.

De overige 43 woningen in blok 3 hebben een marktbestemming, zowel vrije verkoop, Koopgarant als markthuur. Vanwege de economische crisis is het vermarkten van deze woningen moeizaam verlopen en waren er aan het einde van 2009 nog circa 22 beschikbaar. Het omzetten van de bestemming 'koop' in 'Koopgarant' heeft geleid tot een grotere interesse, maar vanwege de grootte en het voorzieningenniveau blijven de woningen relatief duur. Verder wordt de locatie van de Woonservicezone St. Jozefparochie door de eigen identiteit niet altijd als eerste keus ervaren.

Opgeleverde woningen en school Calaine, blok 5

Aan de Keltenstraat zijn in blok Calaine in de Woon-servicezone St. Jozefparochie in december negen woningen technisch opgeleverd. Het betreft hier de woningen die boven de school liggen en die beschikken over een grote buitenruimte en een parkeerplaats op maaiveld. Dit complex geeft een meer gesloten indruk vanwege de gekozen architectuur. Vooralsnog zijn twee woningen gereserveerd vanwege het predicaat 'schoolwoning'. Met Prodas is overleg gevoerd om tot afspraken te komen voor deze woningen. Oorspronkelijk zijn de woningen in Calaine gelabeld voor sociale huur. Vanwege de grootte van de woningen en de buitenruimtes is in overleg met de gemeente besloten om deze woningen voor gematigde markthuurprijzen te verhuren. In 2009 zijn vier woningen verhuurd waaronder één als sociale huurwoning aan een autistische jongere die aangesloten is bij Stichting Asta. Op 15 december 2009 is de school aan de Keltenstraat opgeleverd aan Prodas. De verhuizing van de school naar de nieuwbouw staat gepland voor januari 2010. Na verhuizing van de school kunnen de oude gebouwen worden gesloopt en ontstaat er ruimte in het plangebied. Ook de entree tot de parkeergarage van blok 6b/6c kan worden gerealiseerd.

Opgeleverde woningen Montaine, blok 6b/c

Aan de Beukenstraat in de Woon-servicezone St. Jozefparochie zijn in december 2009 in totaal negen sociale huurappartementen opgeleverd. Het complex heeft een prachtige uitstraling en beschikt over een parkeergarage en een lift. Vanwege de bescheiden grootte van deze woningen is de strategie van dit complex in overleg met de gemeente omgezet van koop naar sociale huur. De verhuur is voorspoedig verlopen.

In december 2009 zijn negen tweekamer koopappartementen opgeleverd. Acht woningen zijn met Koopgarant verkocht voor een prijs onder de 180.000, voor toepassing van 10% Koopgarantkorting. Er is nog één woning te koop. Het complex heeft een schitterende uitstraling en beschikt over een parkeergarage en een lift. Dit heeft ertoe geleid dat de servicekosten relatief hoog uitvallen in verhouding tot de koopsom.

De verkoop is voorspoedig verlopen en ondanks de breed gestelde doelgroep zijn de woningen allemaal door jongeren gekocht. Vermoedelijk heeft dit te maken met de grootte van de woningen. De aanwezigheid van jongere bewoners is goed voor de balans in deze wijk.

Opgeleverde woningen Montaine, blok 6d

In december 2009 zijn 18 sociale huurwoningen technisch opgeleverd. Deze woningen zijn verhuurd aan stichting ORO, de oplevering van het maatwerk is gepland voor januari 2010. De woningen beschikken allemaal over een parkeerplaats in de parkeergarage.

Opgeleverde woningen Banq

Op de hoek van de Jan van Eijckstraat en de Sint Jozefstraat in Deurne is een kleinschalig complex gerealiseerd met dertien appartementen en parkeren op een afgesloten terrein. Van dit totaal zijn er acht sociale huurwoningen in mei 2009 opgeleverd. Voor de sociale huurwoningen was veel belangstelling en deze zijn direct verhuurd. Er is één markthuurwoning gerealiseerd die later is opgeleverd. In het complex zijn vier koopwoningen gerealiseerd. In het oorspronkelijke plan was het de bedoeling dat de helft van dit aantal als vrije verkoop zou worden aangeboden. Vanwege de moeilijk verlopende verkoop is de strategie voor deze woningen gewijzigd in Koopgarant. Deze wijziging heeft een succesvolle vermarkting tot gevolg gehad. Inmiddels zijn alle woningen verkocht.

Opgeleverde woningen Wilgenhof fase 1

In het uitbreidingsgebied Wilgenhof in de St. Jozefparochie in Deurne is in juni 2009 een complex opgeleverd met vijftien appartementen. Ze zijn in de sociale huursfeer verhuurd aan starters. Er is een behoorlijke interesse geuit in dit project, waardoor de woningen ook allemaal meteen verhuurd zijn.

Oplevering school Liessel

Voor de bouwvakvakantie van 2009 is de brede school aan Het Hofke in Liessel opgeleverd aan Prodas en Kiekeboe. In het pand is ruimte voor een basisschool, buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf. Met ingang van het schooljaar 2009-2010 is de nieuwe locatie in gebruik genomen.

Opgeleverde woningen Wellenshof Liessel

In april 2009 is blok P in de Woonservicezone Liessel opgeleverd. Dit blok kenmerkt zich door een natuurlijke uitstraling door het gebruik van hout en sedumdaken. Het duurzame karakter wordt versterkt door de installatie voor warmte/koude-opslag (WKO). De eerste opgeleverde woningen zijn de aan De Zorgboog opgeleverde psychogeriatrische groepswoonruimten. De Zorgboog heeft deze woningen gekocht van Bergopwaarts@BOW en gebruikt ze onder andere voor huisvesting van bewoners van het gesloopte verzorgingshuis de 'Nieuwe Erve'. Van het totaal van twintig appartementen in dit complex zijn er veertien in april aan De Zorgboog verhuurd. De resterende zes sociale huurwoningen verhuren wij aan oud-bewoners van de gesloopte seniorenwoningen uit het plangebied.

Opgeleverde woningen De Beijerd

In samenwerking met woCom is een project gerealiseerd op het voormalige terrein van de mavo in Asten. Op deze inbreidingslocatie worden in totaal 39 woningen gerealiseerd in de huur- en koopsector. In november 2009 zijn de negen koopwoningen voor senioren opgeleverd. In totaal zijn er drie huurwoningen nog niet verkocht. Ondanks de fraaie uitstraling van het project in algemene zin en deze woningen in het bijzonder, is het niet gelukt deze laatste woningen te verkopen. De materiaalkeuze in combinatie met de warmte/koude-opslag (WKO) zorgt voor relatief dure woningen in een neergaande koopwoningmarkt. Aangezien wij meedelen in het resultaat van deze woningen zijn er afspraken gemaakt om de verkoop vlot te trekken.

In december 2009 zijn de acht splitlevel koopwoningen opgeleverd die wij onder Koopgarant aan starters hebben verkocht. Door toepassing van Koopgarant zijn de woningen allemaal verkocht. De oplevering van de splitlevel huurwoningen van Bergopwaarts@BOW en de appartementen van woCom volgt in 2010.

Opgeleverde woningen Dorpsakkers

In Vlierden is in maart 2009 project Dorpsakkers opgeleverd. Dit project bestaat uit elf grondgebonden eengezinswoningen. De vier hoekwoningen zijn met Koopgarant verkocht en de zeven tussenwoningen zijn in de sociale huur verhuurd aan kandidaten met een binding met Vlierden. In Vlierden betrof dit het eerste sociale woningenproject in vele jaren. Voor het project is dan ook veel belangstelling geuit.

Opgeleverde woningen Vincentiusstraat

In Neerkant zijn twaalf grondgebonden woningen voor senioren gerealiseerd. De zes sociaal te verhuren patiobungalows vielen klein uit en daardoor is er zeer beperkte interesse getoond. In overleg met de gemeente is het label 'senioren' vervolgens losgelaten en hebben alle doelgroepen kunnen reageren op deze woningen. Door deze aanpak zijn alle woningen in september 2009 aan de kandidaten opgeleverd. De zes voor koop gelabelde woningen bleken zeer moeilijk te vermarkten. De woningen zijn daarom met loslating van het label 'senioren' ook voor verhuur aangeboden. Dit heeft tot gevolg gehad dat voor al deze woningen in 2009 een kandidaat is gevonden.

Opgeleverde woningen het Hoekske

In Heusden is in samenwerking met woCom project het Hoekske ontwikkeld. Als afsluiting van het project zijn in december 2009 de vijf sociale huurwoningen opgeleverd. De zes koopwoningen zijn in de maanden oktober en november opgeleverd. Het betreft hier grondgebonden eengezinswoningen voor starters. Het project is gerealiseerd op een inbreidingslocatie. In combinatie met een traditionele aansprekende architectuur heeft dit voor goede interesse in dit project gezorgd. Alle woningen zijn verkocht en verhuurd.

Opgeleverde woningen Peelhuys

In juli 2009 zijn de woningen in het kleinschalige appartementencomplex 'Peelhuys' te Helenaveen opgeleverd. Het betreft hier de eerste realisatie van appartementen in de kern Helenaveen. Het project geeft een dorpse aanblik, maar is voorzien van voorzieningen zoals een lift en voor de meeste woningen een eigen parkeerplaats. In het oorspronkelijke plan zouden alle zeven woningen in de sociale huur worden verhuurd.

Vanwege interesse in koop is de strategie in overleg met de gemeente gewijzigd zodat ook koop mogelijk was. Ook heeft de gemeente ingestemd met vermarkting aan starters. Uiteindelijk zijn er vier woningen met Koopgarant verkocht, de overige zijn verhuurd.

In uitvoering ultimo 2009:

Locatie	Huur	Koop	Zorg m²	Onderwijs m²	Commercieel m²
Helmond, De Koning	58				1.815
Asten, De Beijerd	8				
Deurne, Wilgenhof fase 2 (CPO)		8			
Deurne, Wilgenhof fase 2	7				
Deurne, Rijtse Vennen		19			
Deurne, WSZ St. Jozef blok 2b	6		1.330		
Liessel, WSZ Liessel blok C1	12				
Liessel, d'Esdoorn	11	7			
Totaal	102	34	1.330		1.815

Van de 34 koop woningen zijn 25 in de sociale koopsector (8 woningen Wilgenhof en 17 woningen Rijtse Vennen).

Ultimo 2009 waren ten behoeve van de uitvoering 2010 in voorbereiding:

Locatie	Huur	Koop	Zorg m²	Onderwijs m²	Commercieel m²
Aarle-Rixtel, Locatie Smulders		46			
Asten, Garage de Wit	6	16			600
Asten, Loverbosch	13	6			
Asten, Tweedelig	12				
Deurne, Zeilbergsestraat	6	6			
Deurne, Europastraat fase A	11	21			650
Deurne, Lindenlaan 47					250
Deurne, Zandbosweg	9	19			
Helenaveen, Gouden Helm		10			
Helmond, Markt 14a	8	1			1.650
Gemert, Virmundtstraat		11			
Liessel, WSZ Liessel	28	23			
Neerkant, Rabobank	9				
Totaal	102	159			3.150

Van de koopwoningen zijn KoopGarant: 29 woningen in Aarle-Rixtel, 6 woningen in Astén (de Wit) en 8 woningen in Helenaveen.

Het commercieel vastgoed bestaat uit een monumentaal pand, Lindenlaan 47. Dit pand moet gerestaureerd worden zodat het behouden blijft voor de gemeenschap. De overige drie projecten betreffen ruimten in de plint van appartementengebouwen in het centrum van de gemeente.

Onrendabele investeringen

In de jaarrekening van 2009 zijn de volgende onrendabele toppen verantwoord voor lopende projecten en projecten die intern gecommuniceerd en extern geformaliseerd zijn:

(x 1.000)

Locatie	Bedrag
Zeilbergsestraat	556
Bloemenwijk	2.973
Eeuwsels	9.426
Tweedelig	1.374
De Barones herontwikkeling	5.460
De Esdoorn	1.812
Rabobank Neerkant	996
De Koning	6.165
Europastraat fase 2	6.510
De Beierd	1.164
Zandbosweg	2.058
Garage de Wit	940
Steenweg	1.093
Wilgenhof	610
WSZ St. Jozef	5.672
WSZ Liessel	6.960
Loverbosch	1.264
Rijtse Vennen	638
WWC Beukenstraat	561
WWC Korstmos	172
Koolhof	4.370
Totaal	60.774

Verkoop nieuwbouw

Ook de verkoop van woningen is door de economische crisis moeizaam verlopen.

Hierop is tijdig geanticipeerd door de realisatie uit te stellen of het programma aan te passen.

Verloopoverzicht verkoop nieuwbouwactiviteiten

	Koop
In verkoop op 1 januari	41
Start verkoop in 2009	67
Verkocht in 2009	-63
In verkoop per 31 december	45

Per 31 december 2009 staan de volgende woningen nog te koop:

WSZ St. Jozef blok 4a/b (Beltaine):	2
WSZ St. Jozef blok 3 (Fiane):	21
WSZ St. Jozef blok 6c (Montaine):	1
Deurne, St. Jozefstraat Rabobank:	2 (inmiddels verkocht)
Deurne, Rijtse Vennen:	19 (verkocht, tekenen)
Totaal	45

Voor de Rijtse Vennen geldt dat hiervoor door loting 19 kandidaat-kopers bekend zijn, maar deze konden door het niet onherroepelijk zijn van de bouwvergunning nog geen koop-/aannemingsovereenkomst tekenen.

Voor de overige nog te koop staande woningen worden regelmatig verkoopstimulerende acties ondernomen als open dagen en dergelijke.

Slopen bestaand bezit in 2009

Ten behoeve van de in aanbouw genomen blokken in Deurne, St. Jozefparochie zijn in 2009 in totaal 17 woningen gesloopt.

Verwervingen in 2009

In 2009 zijn de volgende aankopen uitgevoerd:

Locatie	Bedrag
Asten, locatie De Wit	150.000
Liessel, Woonservicezone Liessel	72.013
Deurne, Europastraat	916.551
Deurne, Wilgenhof fase 2	370.392
Deurne, nieuwbouw kantoor Bergopwaarts@BOW	848.050
Aarle-Rixtel, locatie Smulders (door v.o.f. Adriaans@BOW)	1.279.950
Liessel, d'Esdoorn	668.505

De verwervingen zijn deels voor projecten waar met de bouw is gestart en deels voor toekomstige projecten.

2.2 Vastgoedbeheer

Kwaliteit, veiligheid en comfort Algemeen

In het Ondernemingsplan 2009-2012 zijn onze interne kwaliteitseisen vastgelegd. Dit is in 2009 vertaald naar een MT-besluit waarin de basiskwaliteit van onze woningen staat beschreven. Daarnaast zijn in een MT-besluit de SVB-strategieën vastgesteld met het daarbij behorende onderhoudsbeleid.

Om de kwaliteit van de woningen in stand te houden, dan wel te verbeteren worden er verschillend soorten onderhoud onderscheiden:

a. Klachtenonderhoud

Het beleid aangaande klachtenonderhoud is vastgelegd in het onderhouds-ABC. Hierin is vastgelegd welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk voor rekening van Bergopwaarts@BOW. Alle bewoners hebben een exemplaar hiervan ontvangen.

b. Mutatieonderhoud

In 2009 is het beleid aangaande mutaties en Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) vastgelegd. Hierin is duidelijk vastgelegd welke kosten voor rekening komen voor de vertrekkende huurders.

c. Planmatig onderhoud

De basiskwaliteit van onze woningen is vastgelegd in een MT-besluit, genomen in 2009. Deze kwaliteit is bij nieuwbouwwoningen per definitie aanwezig. Het planmatig onderhoud is erop gericht om de gedefinieerde basis-kwaliteit te behouden of te bereiken. Goed inzicht in de verwachte levensduur van bouwdeelen maken het mogelijk jaren vooruit te plannen. Per jaar wordt de actuele situatie in de onderhoudsbegroting betrokken. In 2010 zal dit nog ondersteund worden door de resultaten uit de periodieke conditiemetingen.

Voor woningen waar vanuit het SVB een verkoop- of herstructureringslabel aangehangen is, wordt het planmatig onderhoud beperkt.

Onze huurders mogen echter te allen tijde verwachten dat de woning geen gebreken vertoont die het normale gebruik belemmeren, maar ook niet meer dan dat.

d. Investeringsonderhoud

Het investeringsonderhoud bestaat naast een aantal kleinere posten zoals Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en Opplusmaatregelen, vrijwel geheel uit het project Roothaertstraat. Bij dit project zijn de daken vervangen en zijn andere investeringen gedaan die de levensduur en waarde van de woningen ten goede komen, waaronder isolatie van spouwmuuren en daken, dubbele beglazing en het plaatsen van HR-ketels.

e. Maatschappelijk onderhoud

Bergopwaarts@BOW voert in het gehele woningbezit een zogenaamde woning periodieke keuring (WPK) uit. Alle woningen worden hiermee eens in de vijf jaar gekeurd op veiligheidsaspecten zoals gas- en elektrotechnische installatie. Daar waar nodig worden kleine (achterstallige) reparaties uitgevoerd.

Inmiddels zijn vrijwel alle woningen van Bergopwaarts@BOW voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Onderstaande tabel geeft de percentages weer van het aantal woningen voorzien van PKVW en het percentage woningen dat WPK-gekeurd is. Woningen met uitbouwen hebben niet het Politiekeurmerk en drukken het percentage in grote mate. In 2010 wordt een analyse uitgevoerd voor de haalbaarheid van de doelstelling.

Omschrijving	Woningen met Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)	Woningen gekeurd volgens WPK
Totaal aantal woningen 2009	4.516	4.516
% woningen PKVW en WPK-gekeurd	83%	98%
Doel onder- nemingsplan	90%	90%

Het gemiddelde energielabel is momenteel D. In 2009 zijn maatregelen voorbereid om in 2012 uit te komen op een gemiddeld energielabel C. Nieuwbouwwoningen worden daarin ook meegeteld.

Onderhoud klantgerichter uitgevoerd

Klanttevredenheid groot onderhoud en renovatie in relatie tot het doel uit het ondernemingsplan van 90% een 7 of hoger.

Van de onderzoeken die tot nu toe zijn gedaan, beoordeelt 87% van de gevallen het groot onderhoud en renovatie met een 7 of hoger.

Klanttevredenheid reparatieverzoeken in relatie tot het doel uit het ondernemingsplan van 90% een 8 of hoger.

Van alle reparatieverzoeken is 10% nagebeld om de tevredenheid te meten. Daaruit is voor 2009 gebleken dat 93,2% van de geïnterviewden de uitvoering van het reparatieonderhoud met een cijfer 8 of hoger waardeert.

Individuele keuzevrijheid (nieuwbouw en renovatie) en de beoordeling hiervan in relatie tot het doel uit het ondernemingsplan van 90% een cijfer van een 7 of hoger.

Van de onderzoeken die tot nu toe zijn gedaan, beoordeelt 90% de keuzevrijheid bij het groot onderhoud met een 7 of hoger.

Aanbestedingsbeleid

De aanbesteding van het planmatig onderhoud in 2009 is verlopen volgens het bestaande aanbestedingsbeleid van Bergopwaarts@BOW. Op hoofdlijnen houdt dit in dat in principe wordt gewerkt met partijen uit de regio. Enkel voor specialistische opdrachten kunnen we hiervan afwijken. In het dagelijks onderhoud werken we met drie vaste leveranciers die wijk- of plaatsgebonden werken. Voor het schilderwerk geldt dat het onderhoudsbedrijf terugkomt op het werk. Hierbij zetten wij echter wel additionele middelen in om de prijs/kwaliteitverhouding te waarborgen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld externe verfadviezen.

Op 9 april van dit jaar is een leveranciersbijeenkomst georganiseerd. Daarna is een gedragscode vastgesteld die in het vierde kwartaal door vele leveranciers ondertekend is. Om in aanmerking te komen voor vervolgoopdrachten verlangen wij dat leveranciers zich conformeren aan deze gedragscode.

In december zijn alle leveranciers uniform beoordeeld. Een aantal ondermaats scorende aannemers zijn uitgenodigd om verbeterafspraken te maken. Met de aanbesteding 2010 houden wij rekening met de uitgevoerde aannemersbeoordeling 2009.

3. Verhuur van woningen

Algemeen

De mutatiegraad is in 2009 5,4% (2008: 6,4%). Dit percentage is zonder meer laag te noemen. Dit heeft onder andere te maken met de minimale doorstroming. In 2009 hebben we bij het toewijzen van diverse projecten (Project Wilgenhof en de koopwoningen van De Rijtse Vennen) actief bijgedragen aan de doorstroming. Dit gebeurde door een voorkeursprofiel te hanteren waarbij we doorstromers voorrang hebben verleend. Onze woningen uit de kernvoorraad moeten bewoond worden door huurders die tot onze primaire doelgroep behoren op basis van persoonlijke omstandigheden, waaronder inkomen of gezondheid. Mensen die niet tot onze primaire doelgroep behoren, verwijzen we naar niet-maatschappelijke woningen door informatie te verstrekken over onze markthuurwoningen. Hiermee stimuleren we ook doorstroming in ons woningbezit. In 2009 zijn we met voorkeursprofielen gestart bij het toewijzen van onze reguliere woningen, met name op inkomen. Woningen met een lage huurprijs adverteren we met een voorkeursprofiel. Dit voorkeursprofiel bevat inkomensgrenzen, gezinssamenstelling en/of leeftijdsgrenzen.

Door rekening te houden met de inkomensgrenzen bij toewijzing van de woning, regelen we indirect dat er zo weinig mogelijk aanspraak wordt gemaakt op de bijdrage uit de Wet Op De Huurtoeslag. We wijzen geen dure woningen toe aan mensen die de huur op grond van hun inkomen niet zouden kunnen betalen. Op deze manier trachten wij scheefhuren te voorkomen. In 2009 is ook de basis gelegd voor nieuw huurbeleid, gericht op het toewijzen van sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep. Er wordt kortom meer op inkomen toegewezen. In 2010 wordt dit verder besproken met de huurdersbelangenorganisatie.

Verhuurmutaties

In 2009 hebben de volgende verhuurmutaties plaatsgevonden (inclusief eerste verhuur nieuwbouw), gespecificeerd naar categorie:

Verhuur 2009	Goedkope huur < 357,37	Betaalbare huur 357,37 t/m 548,18	Dure huur > 548,18	Geliberaliseerd > 647,53	Totaal
Eengezinswoningen	6	120	5	5	136
Meergezinswoningen	58	125	5	33	221
Kamer (begeleid wonen)	6	0	0	0	6
Standplaatsen	2	2	0	0	4
Totaal	72	247	10	38	367

Verandering toewijzingssysteem

Medio 2008 is het toewijzingssysteem veranderd. Een woning wordt niet meer toegewezen op basis van wachttijd, maar de woningen worden verloot binnen een voorkeursprofiel. Er zijn echter enkele nieuwbouwprojecten vastgesteld, die nog via de wachttijd toegewezen worden. In 2010 vindt er een evaluatie plaats betreffende het lotingmodel. In 2009 zijn er 1.207 nieuwe inschrijvingen binnen gekomen. Er zijn geen inschrijvingen beëindigd, omdat er nog steeds projecten zijn op basis van inschrijfduur, te weten Woonservicezone St. Jozefparochie, Woonservicezone Liessel en De Beijerd. Alle woningzoekenden die al lang ingeschreven stonden in ons oude systeem en waar een overgangsregeling voor was, zijn intussen gehuisvest. Bij reguliere woningtoewijzing hanteren wij drie doelgroepen, jongeren tot 23 jaar, regulier en 55+ (senioren). In 2009 zijn acht woningen toegewezen aan jongeren tot 23 jaar en 29 woningen aan senioren. Deze doelgroepen worden vermeld onder het voorkeursprofiel. Evenals bij onze verhuurwoningen maken we bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen in 2009 gebruik van een voorkeursprofiel waarbij we inkomensgrenzen hanteren. Bij de toewijzing in Fiane (een onderdeel van de WSZ St. Jozef) is naast een inkomensgrens ook een vermogensgrens gehanteerd. Hierbij hebben we de inkomensgrenzen van de huurtoeslag gevolgd.

3.1 Ons bezit

Strategisch voorraadbeleid

Bergopwaarts@BOW heeft in 2009 verder gewerkt aan het borgen van het strategisch voorraadbeleid. Alle complexen hebben een strategie waar verschillende onderhoudsschema's aan gekoppeld zijn. Daarnaast zijn de wijkvisies gecompleteerd met als doel de behoefte aan toekomstige woningen in te vullen en leefbaarheidprojecten gericht in te zetten.

Wijkvisies

Het strategisch voorraadbeleid (SVB) is de basis voor het maken van strategische keuzes met betrekking tot het huidige en gewenste bezit. In 2009 zijn de wijkvisies verder aangescherpt. Deze wijkvisies worden gebruikt om de te volgen strategie bij verbouw en nieuwbouw te bepalen.

Leefbaarheidprojecten

Vanuit de wijkvisies, die jaarlijks geactualiseerd worden, vormen zich – indien nodig – leefbaarheidprojecten. De investering in leefbaarheid wordt afgezet tegen de aanwezigheid van ons bezit in zo'n wijk. Werkzaamheden in het kader van leefbaarheid voeren we alleen uit na een kritische beoordeling van de bijdrage die zij daadwerkelijk leveren aan de leefbaarheid in de desbetreffende wijk. Voor een nadere toelichting op leefbaarheid verwijzen we naar hoofdstuk 6.

Vergrijzing

Vanuit het SVB ligt de komende jaren de nadruk, gezien de vergrijzing, op het realiseren van kwalitatief goede (zorggeschikte) nultredenwoningen. Afhankelijk van de lokale wensen en mogelijkheden worden (patio)bungalows of appartementen gerealiseerd om in de toenemende behoefte aan dit soort woningen te voldoen.

In 2009 is de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad toegenomen. De grootste opleveringen waren woningen in de Woonservicezone St. Jozefparochie in Deurne en de Woonservicezone Liessel.

Woningwaarderingstelsel

In de bestaande woningvoorraad is begonnen met het actualiseren van de woningwaarderingpunten. Bij mutatie van de woningen kan de huurprijs worden geharmoniseerd op basis van de bijgewerkte woningwaarderingpunten.

Onderhoud

De onderhoudsscenario's van het SVB zijn in 2009 verwerkt in de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP). Hierdoor wordt grootschalig onderhoud voorkomen bij woningen met de strategie Sloop, Planvorming (KT/LT) en Verkoop en is er eenduidigheid in de op te stellen onderhoudsplanung. Voor woningen die direct (continueren/investeren) of indirect (MGE Actief/MGE Passief) langdurig in ons bezit blijven, zijn er vanuit het SVB geen beperkingen ten aanzien van het uit te voeren onderhoud.

Vhe's naar huurklasse en -type

Aanbod Bergopwaarts@BOW (prijsspeil 1 juli 2009)	Goedkope huur < 357,37	Betaalbare huur 357,37 t/m 548,18	Dure huur > 548,18	Totaal
Eengezinswoningen	626	2.988	28	3.642
Kamer (begeleid wonen)	15	0	0	15
Appartementen	432	491	104	930
Standplaatsen	28	0	0	28
Woonwagen incl. standplaats	8	27	0	35
Totaal aanbod woningen	1.109	3.506	132	4.747
Garages				71
Bedrijfspannen				14
Totaal aanbod	1.109	3.506	132	4.832

Huurprijsbeleid, differentiatie en harmonisatie

Het meerjaren huurbeleid voor Bergopwaarts@BOW is opgesteld, zodat voor alle woningen een huurdoelstelling geldt die wordt vastgesteld op basis van een percentage van de maximaal redelijke huur. De puntprijs wordt door de overheid vastgesteld. Op basis van het aantal punten van de desbetreffende woning volgens het woningwaarderingssysteem en de puntprijs wordt de maximaal redelijke huur bepaald. In 2009 geldt voor alle woningen een maximale redelijke huurprijs van 65%. Uitzonderingen hierop zijn nieuwbouwwoningen van na 1998. Hiervoor geldt een maximale redelijke huurprijs van 70%. 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 2009 was dit 2,5% (2008 1,6%).

Leegstand

In 2009 is gestuurd op de juiste leegstandscodes om een zuiver beeld te krijgen van de leegstand. Hierdoor is de zogenaamde frictieleegstand beter gecategoriseerd naar de juiste leegstandscodes dan in 2008.

De huurderving is in 2009 ten opzichte van 2008 behoorlijk opgelopen, vooral door de verdere toename van het aantal woningen dat met leegstandscodes 'sloop' is geregistreerd. Het betreft hier met name woningen in de Bloemenwijk in Asten die in een vorm van antikraak zijn verhuurd, vooruitlopend op de revitalisatie van deze wijk. Verder is leegstand van woningen in de categorie 'verkoop' fors gestegen. Door de huidige economische situatie staan woningen langer leeg voordat ze verkocht worden.

Soort leegstand	2009	2008
Frictie	35.114	218.696
Renovatie	27.707	925
Sloop	157.286	12.514
Ontruiming	951	178-
Andere reden	15.501	785
In toewijzing	13.549	1.099-
Nog te verdelen	828-	5.587-
Verkoop	75.389	9.498
Totaal	324.669	237.563
<i>Huuropbrengst totaal</i>	23.050.079	21.655.867
% huurderving	1,41%	1,10%
% huurderving excl. verkoop/sloop	0,40%	1,00%
Doel ondernemingsplan	maximaal 0,50%	

De mutatieprocedure en mogelijke efficiencycyclen zijn voortdurende aandachtspunten. De aandacht voor het zo beperkt mogelijk houden van de leegstand is zichtbaar. De frictieleegstand is in de eerste twee kwartalen gedaald en stabiliseert in de laatste kwartalen.

Het totale leegstandscijfer, inclusief de leegstand voor verkoop en sloop, is in 2009 1,41%. Na correctie voor deze posten is het 0,40% en nadert de leegstand het doel in het ondernemingsplan.

Urgentie

De Urgentiecommissie heeft in 2009 36 urgentieaanvragen behandeld. Hiervan zijn er 30 toegekend; de aanvragers zijn met spoed gehuisvest. Er zijn geen klachten binnengekomen naar aanleiding van het niet in behandeling nemen van urgentieverzoeken. Er zijn vijftien sociale urgenties, vijf medische urgenties en tien WMO-urgenties toegekend. De samenstelling van de Urgentiecommissie is in 2009 niet gewijzigd.

Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Statushouders:

Conform de afspraken met de gemeenten Deurne en Asten hebben wij in 2009 huisvestingstaakstellingen voor reguliere statushouders en in het kader van de pardonregeling gekregen. In de gemeente Deurne lag een taakstelling voor het plaatsen van veertien reguliere statushouders. Met het plaatsen van twintig statushouders is ruim aan de taakstelling voldaan. Daarnaast zijn in Deurne vijftien personen in het kader van de pardonregeling geplaatst.

In de gemeente Asten lag een taakstelling van twaalf reguliere statushouders. In totaal zijn twaalf statushouders geplaatst. Hiermee is precies aan de taakstelling voldaan. Daarnaast zijn in Asten twee personen in het kader van de pardonregeling geplaatst.

Aan de taakstelling in het kader van de pardonregeling is in zowel de gemeente Deurne als de gemeente Asten niet voldaan. Wij hadden in 2009 nog veertien pardonners te plaatsen in Asten en 26 in Deurne.

In de loop van 2009 kwamen vanuit het COA signalen dat de te huisvesten groep pardonners kleiner uitviel dan vooraf verwacht was. De groep pardonners die (landelijk circa 3.600) buiten de centrale opvang verbleef, bleek nauwelijks een beroep op huisvesting elders te doen. Op advies van de SRE is daarna de nadruk gelegd op de huisvesting van reguliere statushouders. Ook heeft de SRE-regio als geheel wel aan de taakstelling van pardonners voldaan. In 2010 is alleen nog sprake van een taakstelling voor reguliere statushouders.

Naast het huisvesten van de statushouders heeft er een woning als omklapwoning dienst gedaan. Dit is een overeenkomst met de Stichting GGZ Oost-Brabant waarbij de huurovereenkomst met de GGZ omgezet wordt in een huurovereenkomst met de bewoners na een jaar begeleiding.

Ook zijn er nog directe toewijzingen via SMO (drie), Stichting ORO (een), overlast (vier) en kamers met kansen (drie). Hiermee worden maatschappelijke huisvestingsproblemen opgelost.

Ontwikkelen van woongroepen en bijzondere woonvormen

Met het opleveren van de psychogeriatrische groeps-woningen in de Woonservicezone Liessel manifesteerden wij ons in 2009 nadrukkelijk op het vlak van zorggerelateerd vastgoed. De Zorgboog huisvest in deze woningen (licht) dementerende ouderen in een huiselijke sfeer.

In hetzelfde complex zijn veertien appartementen gerealiseerd die aan De Zorgboog zijn verhuurd. Deze woningen zijn in gebruik bij ouderen die een grotere mate van zelfstandigheid hebben. Daarnaast doet één appartement tijdelijk dienst als ontmoetings- en eetpunt voor de bewoners.

In 2008 sloten we een overeenkomst met stichting Asta voor de huisvesting van tien autistische jongeren.

In 2009 is een aantal appartementen in de Woonservicezone St. Jozefparochie aan deze doelgroep opgeleverd. Het betreft hier normale appartementen zonder specifieke aanpassingen maar voor een specifieke doelgroep.

In 2009 is overeenstemming bereikt met stichting ORO voor de afname van achttien sociale huurwoningen in de Woonservicezone St. Jozefparochie voor verstandelijk beperkten. Deze woningen worden naar verwachting in januari 2010 betrokken. Daarnaast worden de eerder gemaakte afspraken met de Stichting GGZ Oost-Brabant voor de afname van acht appartementen en twee groeps-woningen in de Woonservicezone St. Jozefparochie begin 2010 geëffectueerd.

Met Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond e.o. (SMO) zijn verdere afspraken gemaakt voor de realisatie van groeps-woningen met circa twintig kamers. Deze wooneenheden in een eigen vleugel van het voormalige kleinseminarie Christus Koning in Helmond worden medio 2010 opgeleverd.

Ook wisten verschillende initiatieven ons in 2009 te vinden met het verzoek om woonruimte te leveren in specifieke situaties. Een voorbeeld is stichting De Droom die in samenwerking met MEE Zuidoost Brabant op zoek is naar huisvesting van hun doelgroep (jongeren met een downsyndroom) in het centrum van Deurne. Een ander voorbeeld is het Thuishuis (studentenhuisvesting voor ouderen).

In 2009 heeft Bergopwaarts@BOW de Stichting Thuis in Welzijn opdracht gegeven een behoeftenonderzoek uit te voeren naar een woonvorm voor oudere alleenstaanden om vereenzaming te voorkomen, een studentenhuus voor ouderen. Eind december is de eerste conceptrapportage afgerond. Verdere uitwerking van deze rapportage vindt in 2010 plaats.

Aan het einde van 2009 is gebleken dat het project 'Bijna thuis huis' niet haalbaar is. In samenspraak met de initiatiefnemers is besloten dit project te beëindigen.

Verkoop van woningen uit de bestaande voorraad

Het beleid ten aanzien van het verkopen van woningen heeft als doel doorstroming te bevorderen, dus bij voorrang aan de zittende huurder, een andere huurder van Bergopwaarts@BOW en pas als laatste aan derden. Daarnaast is het doel opbrengsten te genereren om daarmee onze nieuwbouwopgave te financieren.

Ondanks de voorrang voor huurders is hier in 2009 in slechts een enkel geval gebruik van gemaakt. De meeste vervreemdingen zijn uiteindelijk verkocht aan niet-huurders uit de regio. Het moeilijker verkrijgen van leningen door banken wordt hier als voornaamste oorzaak gegeven. Alle vervreemde woningen zijn eengezinswoningen, die boven de 90% van de taxatiewaarde verkocht zijn of door koopgarant met 25% korting van de taxatiewaarde zijn verkocht.

In de bestaande voorraad biedt Bergopwaarts@BOW eengezinswoningen aan met Koopgarant en in de vrije verkoop. Voor de vrije verkoop heeft Bergopwaarts@BOW woningen benoemd die versnipperd door het bezit staan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een twee-onder-één-kapwoning, waarvan de ene woning wel in ons bezit is en de andere niet. In 2009 is de lijst met woningen voor de vrije verkoop opnieuw vastgesteld door de Raad van Commissarissen. De economische crisis die in 2008 is losgebarsten heeft ook in 2009 flinke impact gehad op de verkoopbaarheid van vooral de bestaande woningen in de vrije verkoop. In 2009 zijn slechts acht woningen in de vrije verkoop verkocht, terwijl de jaardoelstelling twaalf bedroeg.

Er zijn wel verkoopacties uitgezet, maar deze hebben in 2009 beperkt resultaat opgeleverd. Vanwege de moeilijke economische omstandigheden waren de woningen in de vrije verkoop niet betaalbaar voor een groot deel van onze doelgroep. Een aantal keer is de strategie 'vrije verkoop' bij mutatie omgezet in 'Koopgarant' om alsnog een succesvolle verkoop te kunnen realiseren. Deze strategie heeft voor een langere gemiddelde leegstandsperiode gezorgd, maar heeft steeds tot een succesvolle verkoop geleid.

Ondanks de economische crisis is het aantal eengezinswoningen dat in Koopgarant is verkocht behoorlijk op peil gebleven. Met een aantal van 29 verkochte woningen in Koopgarant is de jaardoelstelling van twaalf zelfs ruimschoots overtroffen.

Ondanks de economische crisis is 2009 in financieel opzicht een succesvol jaar gebleken wat betreft de verkoopresultaten. Om ook in 2010 succesvol te kunnen zijn wordt gekoerst op een drastische aanpassing van het verkoopbeleid.

Verhuiskosten

Bergopwaarts@BOW heeft geen vast reglement voor verhuiskostenvergoedingen. De hoogte van de bijdrage in de verhuiskosten wordt per project afzonderlijk vastgesteld na overleg met de huurders of hun vertegenwoordigers.

3.2 Onze huurders

Klantgerichtheid

Aandacht voor klantgerichtheid is een continu proces. Door elkaar feedback te geven over klantgerichtheid blijven we hier aan werken. Met enquêtes vragen we onze klanten hoe zij onze klantgerichtheid ervaren met als resultaat dat we betrokken, klantvriendelijk en servicegericht zijn. Door onze huurders wordt aandacht gevraagd voor het nakomen van afspraken door onze leveranciers.

Klanttevredenheidsonderzoek

In het ondernemingsplan 2009-2012 is het doel geformuleerd dat minimaal 90% van de huurders een cijfer 7 of hoger geeft aan de woning, buurt en dienstverlening van Bergopwaarts@BOW. Om te zorgen dat het doel gehaald wordt, zal elk jaar een meting worden uitgevoerd naar de klanttevredenheid waardoor voortijdige bijsturing mogelijk is. De eerste meting, in de vorm van een enquête, is in april 2009 gehouden onder een representatief deel van de huurders. In totaal hebben 336 huurders de vragenlijst beantwoord (response 34%). De resultaten zijn representatief voor ons huurdersbestand.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de doelstelling voor de dienstverlening zeker haalbaar is bij eenzelfde niveau van dienstverlening (89% geeft een 7 of hoger). Om aan de doelstelling te voldoen moet men meer aandacht geven aan onder andere de aspecten 'betrouwbaarheid' (nakomen van afspraken) en 'maatwerk' (rekening houden met specifieke wensen/behoefte met name bij jongeren en huishoudens met thuiswonende kinderen).

Wat betreft de woning en de buurt moet nog het een en ander gebeuren (respectievelijk 79% en 76% geeft een cijfer 7 of hoger) wil de doelstelling gehaald worden. Het resultaat komt overeen met het grootschalig gehouden klanttevredenheidsonderzoek van 2008. Net zoals in 2008 geeft men een lage beoordeling voor de technische staat van de woning. Voor de buurt is zeker een verbeterslag te behalen op 'overlast' en 'kwaliteit van de voorzieningen'. Het gaat hier dan om vervuiling, overlast met buurtbewoners/ (huis)dieren, de kwaliteit van groenvoorzieningen en de hoeveelheid parkeerplaatsen en speelvoorzieningen. Dit kan echter alleen maar verbeteren met behulp van de bewoners zelf en de gemeente.

Bergopwaarts@BOW heeft hierin een adviserende rol en kan eventueel door het mede opzetten van leefbaarheidprojecten de situatie verbeteren.

Woonwinkel

Het aantal bezoeken in de woonwinkel is nog steeds erg hoog. In 2009 hebben we 8.740 bezoekers in de woonwinkel verwelkomd. Bezoekers bestaan uit woningzoekenden en huurders. Zij komen voor diverse zaken, waaronder informatie over inschrijven, projecten, en onderhoudsklachten. Een bezoek aan de woonwinkel wordt door de klant als laagdrempelig ervaren. Wij zijn trots op deze belangstelling.

Koffiegesprekken

In 2009 hebben er weer koffiegesprekken plaatsgevonden. Dit keer in de wijk Heilige Geest in Deurne. Bewoners en medewerkers hebben het als zeer prettig ervaren om weer deel te nemen aan deze gesprekken.

De huurders in Deurne West (Heilige Geest) zijn over het algemeen tevreden over hun eigen woning, de buurt en wijk. Men is met name tevreden over het voorzieningenniveau van de wijk, waarbij men de voorzieningen in het centrum van Deurne tot de eigen wijk rekent. Er wonen voornamelijk senioren in de wijk, maar de laatste jaren betrekken steeds meer jonge gezinnen de wijk. Dit wordt als positief ervaren. Men is tevreden met hun sociale contacten in de buurt en er is sociale controle aanwezig, met name onder de senioren. Met betrekking tot de fysieke omgeving zijn er drie aandachtspunten die eruit springen:

- het verbeteren van de speelvoorzieningen voor kinderen/jongeren in de wijk (zeker nu de laatste jaren steeds meer jonge gezinnen zich vestigen in de wijk);
- het beter bijhouden/onderhouden van de plantsoenen in de wijk;
- het verbeteren van de parkeergelegenheid in de wijk (vooral achteraan in de Handelstraat en vooraan in de Hellemanstraat).

Over het algemeen voelt men zich veilig in de wijk. Wanneer er in de wijk meer voorzieningen voor jongeren aanwezig zouden zijn en de plantsoenen beter bijgehouden zouden worden, zullen wellicht nog meer mensen zich veilig voelen. Dit geldt vooral voor de avonduren. In 2010 continueren we de koffiegesprekken.

Overlast

De stijging van het aantal overlastzaken heeft helaas ook dit jaar doorgezet. In 2009 waren er totaal 592 meldingen op 328 adressen (2008: 525 meldingen op 427 adressen). Het aantal overlastadressen is afgenomen, het aantal meldingen per adres is echter toegenomen. Vooral in de categorie conflicten/vandalisme zien we net als in 2008 een forse toename (50%) van het aantal meldingen. Voor de forse stijging is een aantal oorzaken aan te wijzen. Belangrijke oorzaken zijn de zichtbaar afnemende tolerantie en verdere individualisering van de samenleving. Niet alleen lijken bewoners minder met elkaar rekening te willen houden, men lijkt ook steeds minder van elkaar te kunnen hebben. Een andere oorzaak van de stijging ligt in het feit dat over een beperkt aantal adressen een relatief groot aantal meldingen is gedaan. Meer dan 95% van de meldingen is opgelost of wordt binnen afzienbare tijd opgelost zonder dat we stappen hoeven te nemen richting de rechter.

Wijkbeheerders

In 2009 is de inzet van de wijkbeheerders geëvalueerd om te komen tot een efficiëntere inzet in de wijken waarin zij hun werkzaamheden verrichten.

In 2009 is er een nieuwe wijkbeheerder begonnen in Deurne West. Gedurende 2009 is ook het besluit genomen om in 2010 de wijkbeheerder binnen de St. Jozefparochie te vervangen; de output van de wijkbeheerder kwam niet overeen met de verwachtingen die de samenwerkingspartners hadden.

Huismeesters

In 2009 hebben de beide huismeesters hun plek gevonden en zijn zij een werkelijke schakel geworden tussen het team leefbaarheid en onze klanten. De huismeesters worden voor 50% gefinancierd binnen de servicekosten, de overige 50% gaat ten laste van het onderhouds- en leefbaarheidbudget. Op dit moment draaien zij met zijn tweeën verschillende complexen. Er is een overeenkomst gesloten met de basisschool in de St. Jozefparochie voor de inzet van een van de huismeesters als conciërge op de desbetreffende school.

Incasso

Omschrijving	2009	2008
Totaal aantal zittende huurders (alle eenheden)	5.202	5.033
Aantal zittende huurders met achterstand (ultimo)	310	278
Zittende huurders (ultimo) (x 1.000,-)	204	132
Totaal jaarhuur (x 1.000,-)	20.900	20.364
% van totale jaarhuur	0,98%	0,65%
Doel	0,60%	
% huurders met achterstand	5,96%	5,52%
Doel ondernemingsplan en INK	3,00%	
Vertrokken huurders (ultimo) (x 1.000,-)	270	209
Deurwaarderszaken (aantal)	36	28
Huisuitzetting (aantal)	5	8

In 2009 is er verdere uitvoering gegeven aan de verfijning van het huurincassobeleid. Met het opleveren van bedrijfspanden en de verhuur aan zorgaanbieders is de huurachterstand toegenomen. Er zijn afspraken gemaakt om deze achterstand in te lopen. Het aantal huisuitzettingen is afgenomen tot vijf (2008: 8). De proactieve benadering van onze huurders en de extra aandacht voor preventie van huurachterstanden in De Sleutel hebben hiertoe bijgedragen. De effecten van de kredietcrisis zijn vooral in het laatste kwartaal van 2009 te merken, aangezien daarin een toename van achterstanden en deurwaarderszaken te bemerken is. De contacten met hulpinstanties ten behoeve van betalingsproblemen zijn aangehaald. Bij het ontstaan van huurachterstand wordt direct met de klant in kaart gebracht hoe groot het probleem is en of er externe hulp nodig is. Samen wordt er gezocht naar een goede oplossing. Dit neemt niet weg dat de situatie voor veel mensen verslechterd is en dat dit in 2010 nog zal doorzetten.

4. Betrekken van bewoners (en woningzoekenden) bij beleid en beheer

Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO)

Begin 2009 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend met de HBO, die de nieuwe wetgeving volgt. In het regelmatige overleg tussen Bergopwaarts@BOW en de HBO zijn het huurbeleid, servicekosten en VvE's aan de orde gekomen.

Bewonerscommissies

In 2009 is er diverse malen overleg geweest met de verschillende bewonerscommissies. Dit zijn vaak overleggen met een duidelijke aanleiding. Voorbeelden hiervan zijn renovatieplannen en overleg over huisregels. Er is een structureel overleg met de zestien dorps- en wijkraden opgezet. Met de komst van gemengde complexen, waarbij VvE's een grote rol spelen, worden de huurders van Bergopwaarts@BOW vertegenwoordigd door de medewerker Leefbaarheid. Het is de wens in 2010 een goede overlegstructuur tussen huurders en eigenaren van een complex te realiseren.

Klantenpanels

De najaarsbijeenkomsten van de HBO zijn ingezet in de vorm van klantenpanels. Daarin zijn de hoofdlijnen van het nieuwe huur- en verhuurbeleid voorgelegd met als primair doel te toetsen hoe wordt aangekeken tegen inkomensafhankelijke huurprijzen. Over het algemeen wordt daar positief tegenaan gekeken, waarbij de klant zich wel afvraagt wat er gebeurt bij inkomensdaling. Een systeem als Huur op Maat past binnen de beleving van onze klanten. Een tweede thema dat is behandeld was het vaker en specifiek hanteren van toewijzingscriteria. De klanten geven aan dat het lotingsysteem veel open laat en ze zien het scherper hanteren van criteria als bruikbaar en positief inzetbaar instrument. Afgesproken is om het huur- en verhuurbeleid begin 2010 in een breder panel, samen met de HBO aan klantgroepen voor te leggen.

Vrouwen Advies Commissie

Al onze nieuwbouwprojecten worden ter beoordeling aangeboden aan de Vrouwen Advies Commissie (VAC). Hieruit zijn vele praktische en nuttige adviezen gekomen om het wonen zo aangenaam mogelijk te maken en de leefbaarheid te bevorderen. Wij hechten zeer aan het vroegtijdig betrekken van de woonconsumenten bij ons ontwikkelingsproces.

Klankbordgroepen woonservicezones

De werkzaamheden in het kader van de twee woonservicezones in Deurne en Liessel zijn in 2009 voortvarend gecontinueerd. 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 klankbordgroep bouw voor de St. Jozefparochie is in 2009 aandacht geschonken aan het ontwerp van blok 2b en aan de bouwplanning. De klankbordgroepen in Liessel hebben zich voornamelijk bezig gehouden met de ontwikkeling van het dorpssteunpunt met daarboven appartementen. Een vertegenwoordiging van bewoners uit Zeilberg is betrokken bij het vaststellen van een visie omtrent wonen en zorg.

De Klachtencommissie

De klachtencommissie, die bestaat uit vijf onafhankelijke personen, heeft in 2009 twee klachten behandeld. Deze klachten zijn gegrond verklaard en het advies van de klachtencommissie is opgevolgd en uitgevoerd. De klachten zijn ontstaan vanuit renovatiewerkzaamheden in complexen.

Informatie aan bewoners

De digitale informatieverstrekking via internet is ook in 2009 verder gestegen.

Gemiddeld had www.bergopwaarts.nl 650 bezoekers per dag. In 2008 was dit aantal 600 en in 2007 400 bezoekers. De meeste reacties op het woningaanbod kwamen via internet binnen (85%). Ook de meeste inschrijvingen van woningzoekenden ontvingen we digitaal (88%).

Via Mijn@BOW bekijken woningzoekenden hun inschrijving en geven ze ook digitaal wijzigingen door.

De toegankelijkheid van de website is in 2009 verbeterd door aanpassing van de homepage. Informatievoorziening rond woningaanbod via internet is sterk toegenomen door het gebruik van specifieke verkoopsites bij nieuwbouwprojecten en de uitbreiding van woningaanbod koopwoningen en markthuur op www.bergopwaarts.nl.

De projectenwebsites zoals de woonservicezones in Liessel en Deurne voorzien in de behoefte naar informatie rond grote lopende projecten. Websites zijn in toenemende mate een belangrijk communicatiemiddel bij het vermarkten van huur- en koopwoningen.

De middelen genoemd in dit hoofdstuk, met name de website, stellen de bewoners en onze overige stakeholders in de gelegenheid kennis te nemen van onze statuten, reglementen, jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag en andere – mogelijk voor hen nuttige – informatie.

Pers

In totaal zijn er 28 persberichten verzonden. Bergopwaarts@BOW heeft in totaliteit 207 keer het regionale nieuws gehaald.

Palladium in Helmond

Samen met de bewoners van het Palladium in Helmond, een complex van zo'n 80 appartementen met psychogeriatrische units en een gezondheidscentrum is gekeken hoe de binnentuin van dit complex functioneel en groener gemaakt kon worden. Dit heeft geresulteerd in een mooie nieuwe binnentuin, die tot stand is gekomen samen met de bewoners van dat complex.

De Sleutel

De Sleutel, het bewonersmagazine, is vier maal uitgekomen in 2009, editieoplage 6.000 stuks. Uitgangspunt van De Sleutel is informeren én boeien.

Vaste thema's zoals 'financiële vraagbaak', 'even voorstellen', 'projectenpagina' en 'familiezaken' zijn aangevuld met actuele en informatieve artikelen. Huurders, actief woningzoekenden en stakeholders ontvangen het bewonersmagazine.

5. 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 Strategisch Voorraad Beleid (SVB). In 2009 is gestuurd op solvabiliteit en kasstromen. Elk nieuwbouwproject dat is aangeboden ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen, is voorzien van een overzicht met de gevolgen voor solvabiliteit en kasstromen. Ook is elk projectplan voorzien van goedkeuring door het gehele managementteam.

Sturen op waarde

Realiseren en exploiteren van vastgoed is een onderdeel van de kernactiviteit van Bergopwaarts@BOW. Om te komen tot goede keuzes en de meest optimale vastgoedportefeuille voor het bedienen van de marktvraag in het werkgebied, is het Strategisch Voorraad Beleid bepalend. Ieder voorstel voor transformatie wordt hieraan getoetst. Vervolgens wordt de haalbaarheid getoetst aan de financiële kaders, die in 2009 als uitgangspunt vastgesteld zijn.

Bergopwaarts@BOW heeft vastgoedobjecten in segmenten gedifferentieerd en bij ieder segment is een eigen specifieke rendementseis vastgesteld. Onderscheid wordt gemaakt in wonen versus bedrijfsmatig gebruik en maatschappelijke versus commerciële doelgroep. Voor de maatschappelijke segmenten is een rendement vereist van minimaal inflatievergoeding op het eigen vermogen, waar voor de commerciële segmenten een commercieel rendement vereist is.

Alle vastgoedprojectvoorstellen worden getoetst aan de financiële randvoorwaarden van Bergopwaarts@BOW. Daarnaast moet het totaal resultaat van de activiteiten, gepland voor de komende jaren, passend zijn binnen de randvoorwaarden "Behouden van de A-status bij het CFV" en "Voldoende faciliteringsvolume verkrijgen bij het WSW voor de financiering van de maatschappelijke vastgoedportefeuille".

IPD European Social Property Services

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

Met ingang van 1 september 2009 is AeDex opgenomen in de IPD Groep, de organisatie die zich wereldwijd toelegt op de onafhankelijke meting van het bedrijfs-economisch presteren van investeringen in commercieel en maatschappelijk vastgoed. AeDex is daarom per 1 september 2009 verder gegaan onder de naam IPD European Social Property Services.

In mei 2009 werd bekend welk rendement Bergopwaarts@BOW in 2008 op zijn totale portefeuille heeft behaald. Deze rendementen zijn als volgt:

	2008 BOW	2008 benchmark Zuid NL	3-jaars gemiddelde BOW	3-jaars gemiddelde benchmark Zuid NL	5-jaars gemiddelde BOW	5-jaars gemiddelde benchmark Zuid NL
Totaal rendement	-0,9%	-1,6%	4,0%	3,0%	4,2%	4,7%
Indirect rendement	-2,5%	-3,9%	2,1%	0,6%	2,1%	2,2%
Direct rendement	1,7%	2,4%	1,9%	2,4%	2,1%	2,5%

Resultaten Bergopwaarts@BOW (Alle vergelijkbare objecten) t.o.v. Benchmark Zuid-Nederland (Bron: IPD)

Het totalerendement was in 2008 voor Bergopwaarts@BOW minder slecht dan voor de benchmark. Dit is vooral te danken aan het indirecte rendement. Dit was voor Bergopwaarts@BOW aanzienlijk minder negatief dan voor de benchmark. Dit heeft te maken met het feit dat de verkoopwaarde van woningen in onze regio in 2008 relatief weinig is gedaald. Dit is niet in alle delen van het benchmarkgebied het geval.

Het directe rendement ligt voor Bergopwaarts@BOW wel onder het jaar- en meerjarengemiddelde. 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 totale rendement 0,0% zijn (benchmark Zuid-Nederland -1,1%).

Dit effect is extra goed voelbaar bij Bergopwaarts@BOW, omdat er erg veel ontwikkelingen plaatsvinden.

In de jaarlijkse transformatie-index bekleedde Bergopwaarts@BOW over 2008 van alle deelnemers (53) aan AeDex een zevende plaats!

Over de afgelopen drie jaar bekleedde Bergopwaarts@BOW gemiddeld een vijfde plaats. Dit betekent dat Bergopwaarts@BOW relatief gezien één van de deelnemers is die het actiefst met zijn portefeuille omgaat.

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. De WOZ-waarde van deze woningen bedraagt in 2009 27,7 miljoen (2008: 26,8 miljoen) en hebben een AeDex kapitaalswaarde van 15,8 ultimo 2008 (2007: 15,9 miljoen). In 2009 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. Het rendement bedraagt 4% per jaar.

In 2009 is er voor circa 30,7 miljoen onrendabel geïnvesteerd. Dit bedrag is het nadelige resultaat van de stichtingskosten en de contante waarde van alle kasstromen die de desbetreffende investeringen genereren. Het resultaat is met name nadelig door het hanteren van maatschappelijke in plaats van commerciële huren.

Voor 2009 heeft Bergopwaarts@BOW voor nagenoeg het gehele woningbezit maatschappelijke huurprijzen gehanteerd. Deze zijn in totaal circa 5,9 miljoen lager dan de commerciële huren (gebaseerd op 90% van de maximaal redelijke huur).

Sturen op waarde is het onderwerp waarmee Bergopwaarts@BOW differentiatie aanbrengt in de segmentering van het vastgoed en de daarbij vereiste rendementen. Het afgelopen jaar zijn kaders en normen vastgesteld die bij investeringsbeslissingen gehanteerd worden.

In de segmentering wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijk en commercieel vastgoed voor zowel huur als koop en wonen en bedrijfsmatig gebruik.

Daarnaast worden voor de diverse typen vastgoed gedifferentieerde normen toegepast zodat de waardeberekeningen op maat en passend zijn.

Het maatschappelijk rendement is voor Bergopwaarts@BOW het verschil tussen het rendement op basis van commerciële uitgangspunten en de rendementseisen die intern gehanteerd worden.

Beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting

Medio 2009 verkreeg Bergopwaarts@BOW van het Centraal Fonds Volkshuisvesting weer de A-status. Het financiële uitgangspunt blijft het beschikbare kapitaal en vermogen in te zetten voor de ruime opgave binnen de volkshuisvesting. Bergopwaarts@BOW heeft in 2009 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Op 27 november zijn de oordeelsbrieven 2009 door de minister verzonden naar de corporaties. Hierin is bevestigd dat zowel het solvabiliteits- als het continuïteitsoordeel van het CFV positief is voor Bergopwaarts@BOW.

De solvabiliteit is voldoende uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit en voor de continuïteit zijn de voorgenoemde activiteiten in de periode 2009-2013 passend binnen de financiële mogelijkheden.

Daarnaast zijn ook andere onderwerpen bij het oordeel betrokken. Voor een aantal hiervan moet Bergopwaarts@BOW een reactie naar de minister opstellen. Het oordeel levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van Bergopwaarts@BOW en draagt bij aan het streven om ons continu te verbeteren.

De reactie is medio januari 2010 verzonden.

Financiële continuïteit

Bergopwaarts@BOW is een financieel gezonde corporatie met veel plannen voor het transformeren en uitbreiden van de woningvoorraad ter uitvoering van het SVB. Om de continuïteit te waarborgen is een aantal maatregelen in 2009 genomen (effecten in 2010 en later):

- 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;
- er zijn bezuinigingsrondes uitgevoerd op bedrijfskosten (10%), de netto bedrijfslasten tonen de afgelopen jaren een dalende trend, maar liggen nog niet op een passend niveau voor onze omvang;
- woningverkoop worden ingerekend waarbij de differentiatie tussen sociale en vrije sector afgestemd is op de stagnerende markt; de omvang is echter gebaseerd op de transformatieopgave.

De cijfers van deze jaarrekening dienen ook als basis voor een doorrekening in de toekomst.

De jaarrekening 2009 is opgesteld met de beleidswaarden van Bergopwaarts@BOW. De jaarlijkse toetsing door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vindt plaats op basis van gestandaardiseerde parameters die voor de gehele sector gelden. De vermogenspositie blijft echter voldoende om aan de solvabiliteitseis van het CFV (ultimo 2013 minimaal 24,9% volgens de centraal fonds rapportage 2008) te voldoen. In bovenstaande opstelling is rekening gehouden met het effect van de vennootschapsbelasting.

Financiële beoordeling 2009 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal stijgt het volkshuisvestelijk vermogen van Bergopwaarts@BOW van 30,7% in 2008 naar 33,4% in 2013. De stijging wordt vooral veroorzaakt door de verkoopopbrengsten van het bestaande bezit en rendement op het materieel vast actief. Beide positieve posten compenseren ruimschoots de onrendabele toppen als gevolg van nieuwbouw.

Continuïteitsoordeel op basis van nadere beoordeling

Omschrijving	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Volkshuisvestelijk vermogen x 1.000	63.257	74.103	75.997	68.605	73.507	84.959
<i>percentage balanstotaal</i>	30,7	32,1	29,0	26,9	28,9	33,4
Risicobedrag ultimo 2013 (x 1.000)						57.184
<i>percentage balanstotaal</i>						22,5
Vpb beklemming ultimo 2013 (x 1.000)						6.123
<i>percentage balanstotaal</i>						2,4
Ondergrens vermogen ultimo 2013						63.307
<i>percentage balanstotaal</i>						24,9
Bovengrens ultimo 2013						
<i>percentage balanstotaal</i>						35,0

Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de gehele prognoseperiode boven het risicobedrag (ondergrens vermogen) waardoor de corporatie in de categorie A wordt ingedeeld.

Categorie-indeling		
A	De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie	X
B1	De voorgenomen activiteiten brengen de solvabiliteit op de middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar.	
B2	De voorgenomen activiteiten brengen de solvabiliteit op korte termijn (eerste twee prognosejaren) in gevaar.	
C	Vermogen is hoog ten opzichte van activiteiten	
D	De aangeleverde gegevens bevatten ernstige tekortkomingen en/of zijn in grote mate onvolledig	

Ontwikkeling van de bedrijfswaarde (x 1.000)

De bedrijfswaarde ultimo 2009 bedraagt 304.396 ten opzichte van ultimo 2008 246.171. Deze mutatie van 58.225 is als volgt te verklaren:

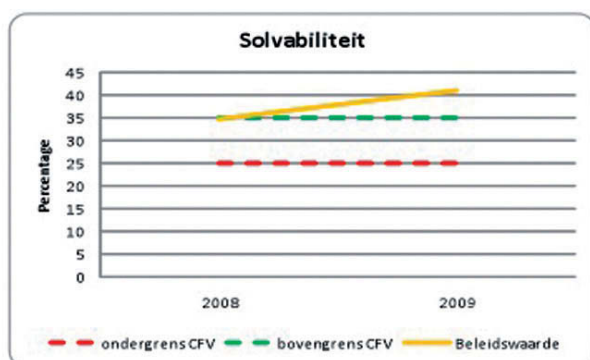
- autonome ontwikkeling	--	766
- voorraadmutaties	+	15.735
- parameterwijzigingen	+	6.448
- niveauwijzigingen	+	38.440
- rentabiliteitswaardecorrectie	--	1.632
	+	58.225

Vanaf het jaar 2009 gaat Bergopwaarts@BOW anders om met de restwaarde bij de waardering van de roerende en onroerende zaken in exploitatie. Dit is in de vergelijkende cijfers van 2008 gecorrigeerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

Eigen vermogen

Voor Bergopwaarts@BOW bedraagt het weerstandsvermogen (eigen vermogen) 157 miljoen. Het noodzakelijke weerstandsvermogen volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) 2008 bevindt zich tussen 24,9% en 35,0% van het balanstotaal, ofwel 39,1 en 55,0 miljoen.

De ruimte tussen het noodzakelijke weerstandsvermogen en het werkelijke weerstandsvermogen bedraagt derhalve 118 miljoen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat Bergopwaarts@BOW een financieel gezonde vereniging is met een gezond weerstandsvermogen.



Financieel resultaat 2009

Het jaarresultaat 2009 is 8,1 miljoen positief (2008 0,2 miljoen positief). Het resultaat wordt in hoofdlijnen als volgt verklaard:

	Ref		2009		2008
bedrijfsopbrengsten			22,4		21,5
huren, vergoeding, bijdragen	1	23,6		21,9	
verkopen onroerend goed	2	2,4-		2,1-	
overige bedrijfsopbrengsten	3	1,2		1,7	
bedrijfskosten			16,3		18,1
lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten		3,6		3,2	
lasten onderhoud	4	5,4		7,7	
overige bedrijfslasten		7,3		7,2	
exploitatie resultaat			6,1		3,5
rentebaten			0,8		1,2
rentelasten			6,5-		5,6-
financieringsresultaat	5		5,7-		4,4-
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting			0,4		0,9-
belastingen			9,2-		7,1
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting			8,8-		6,2
onrendabele investeringen	6		30,7-		8,3-
waardeveranderingen vaste activa	7		47,6		2,4
investeringsresultaat			16,9		5,9-
Resultaat na waardeverandering na belasting			8,1		0,2

1. Huren, vergoedingen en bijdragen

In de begroting 2009 is rekening gehouden met een huurverhoging van 2,75% voor alle woningen. De maximale huurverhoging in 2009 is door de overheid vastgesteld op het inflatiepercentage van 2008, zijnde 2,5%. Tegen de voorgestelde huurverhoging hebben vijf huurders bezwaar gemaakt. Voor vier bezwaren is Bergopwaarts@BOW in het gelijk gesteld en voor één bezwaar is nog geen uitspraak gedaan. Door de afkoop van een aantal BWS-bijdragen door de overheid zijn de opbrengsten uiteindelijk licht positiever dan verwacht.

De stijging van de opbrengsten ten opzichte van 2008 wordt veroorzaakt door de opleveringen vanuit de nieuwbouwprojecten.

2. Verkopen onroerend goed

Bij het toepassen van de actuele waarde wordt het verkoopresultaat ingerekend gebaseerd op de prognose van de komende vijf jaren. In het verslagjaar is alleen het verschil tussen prognose en realisatie zichtbaar. Op verkopen van woningen vanuit bestaand bezit zit een verlies ten opzichte van de prognose (-0,5 miljoen).

Het verkoopresultaat op nieuwbouwprojecten is fors negatief (- 2 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door het vormen van een verliesvoorziening. In het licht van de economische crisis zijn verkoopprojecten veelal gewijzigd of vervallen. De huidige verliesvoorziening heeft voornamelijk betrekking op de volgende projecten:

Locatie	J2009	J2008
De Beijerd	154	
Rabobank Neerkant	173	142
WSZ Liessel	583	
WSZ St. Jozef*	1.674*	556
De Gouden Helm	82	
Wilgenhof CPO	101	
Rabobank St. Jozef	103	143
Rijtse Vennen	332	360
Totaal	3.202	1.201

*) Hierin zitten de kosten verwerkt van een parkeerkelder. De kosten hebben deels betrekking op het huurgedeelte van het project. Het voorziene verlies betreft dus feitelijk een onrendabele top (grotendeels). Uit praktische overwegingen is dit in de jaarrekening niet gereclassificeerd. Het beeld van de jaarrekening wijzigt daardoor namelijk niet en voor het resultaat 2009 heeft het geen gevolgen, aangezien hetzelfde bedrag anders via de overige waardeverminderingen ten laste van het resultaat gebracht zou zijn.

3. Overige bedrijfsopbrengsten

Daling van de overige bedrijfsopbrengsten wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er minder interne uren zijn doorbelast aan projecten.

4. Lasten onderhoud

Klachtenonderhoud

De kosten in het klachtenonderhoud zijn in 2009 lager dan verwacht. Een aantal factoren ligt hieraan ten grondslag. Ten eerste heeft een verbeterde gemiddelde onderhoudsstaat van het woningbezit, door het adequaat uitgevoerde planmatige onderhoud van de afgelopen jaren, geleid tot minder reparatieverzoeken. Hierbij is het ook van belang dat bij de Woning Periodieke Keuringen klein onderhoud gepleegd wordt en bij mutaties de woningen in orde gemaakt worden. Ten tweede heeft bovengenoemde onderhouds-ABC tot minder reparatieverzoeken geleid. Ten derde blijven we scherp letten op de facturatie van de aannemers.

Mutatieonderhoud

In 2009 is een striktere afbakening aangebracht tussen de verschillende onderhoudssoorten. De kosten die zijn ontstaan, worden voor het grootste gedeelte veroorzaakt door de doorstroming naar het forse aantal nieuwbouwwoningen. Dit betreft veelal huurders die uit relatief oude woningen vertrekken. Weliswaar wordt hiermee de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt

bevorderd, maar het draagt ook bij aan gemiddeld hogere mutatiekosten per woning.

Planmatig onderhoud

De uitvoering van het planmatig onderhoud in 2009 wordt gekenmerkt door:

- Uitvoering van het project Roothaertstraat (115 woningen dakvervanging, plaatsen dubbele beglazing, uitvoeren schilderwerk en plaatsen zonneboilers);
- De economische crisis. Deze is van grote invloed geweest op de (woning)bouwmarkt (druk op de marge voor aannemers). Daardoor is er in 2009 een positief resultaat op alle aanbestedingen gerealiseerd;
- Het vervallen van werkzaamheden, aanzienlijk minder deelname dan 100% en werkzaamheden die na herinspectie toch soberder uitgevoerd konden worden. Deze aspecten hebben geleid tot een forse besparing op de kosten.

5. Rentelasten

In 2009 is een tweetal leningen gestort ter financiering van de projectportefeuille. De nieuwbouwprojecten worden deels getemporiseerd maar de totale portefeuille is nog omvangrijk.

6. Onrendabele investeringen

De belangrijkste oorzaak van de stijging is de onrendabele top op nieuwe of herontwikkelde projecten die niet waren voorzien.

Nieuwe projecten zijn:

- Koolhof (4,4 miljoen onrendabele top),
- Bloemenwijk (3,0 miljoen),
- Steenweg (1,1 miljoen).

Herontwikkelde projecten zijn:

- De Barones (+1 miljoen),
- Europastraat (+ 2,8 miljoen)
- De Eeuwsels (+7,2 miljoen).

Daar staat wel een forse daling van de onrendabele top WSZ St. Jozef tegenover. Overigens zijn bovengenoemde bedragen ter indicatie. De wijziging van de uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn uiteraard ook van invloed op de verantwoorde onrendabele toppen.

7. Mutatie reële waarde

De mutatie reële waarde bedraagt 47,6 miljoen. Dit is het effect van het reclassificeren van de verkoopopbrengst naar deze post en de wijzigingen in uitgangspunten en voorraadmutaties als gevolg van de bedrijfswaarde. Voor het mutatieoverzicht reële waarde wordt verwezen naar referentie 35 van de geconsolideerde jaarrekening.

Bestemming van het resultaat

Artikel 22 van het Besluit Beheer Sociale Huursector bepaalt dat het resultaat uitsluitend bestemd mag worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. De over 2009 verantwoorde uitgaven zijn geheel aan volkshuisvesting besteed.

Continuïteit

De continuïteit van Bergopwaarts@BOW kan worden vertaald in een aantal kengetallen. Deze kengetallen worden in onderstaande tabel weergegeven:

Boekjaar	Streefwaarde	2009 jaarrekening	2008 jaarrekening
Continuïteit			
Current ratio	1,00	1,01	2,55
Solvabiliteit (EV / TV)	minimum 24,90	41,03	34,70
Interest dekking ratio	1,40	1,15	0,99
WSW dekkingsratio	1,15	1,15	0,99
Loan to value	< 75%	47,16%	47,50%
Rentabiliteit Eigen Vermogen		5,19%	-0,18%
Rentabiliteit Totaal Vermogen		4,20%	1,85%

Toelichting financiële kengetallen

De voor 2009 opgenomen kengetallen omvatten net als voorgaand jaar de kengetallen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de entiteiten. De Beheerstichting is nog niet geliquideerd, maar heeft geen bezittingen of schulden en is derhalve leeg.

Current ratio (vlottende activa : vlottende passiva)

Dit kengetal geeft aan in hoeverre voldaan kan worden aan de korte termijnverplichtingen en welke marge daarna overblijft. Op het moment dat een liquiditeitstekort dreigt te ontstaan, kan dit aangevuld worden op basis van opvraagbare uitgezette geldleningen.

Voor 2009 bedraagt de ratio 1,01 (2008: 2,55). De liquiditeitspositie ten opzichte van 2008 is dus gedaald. De liquiditeitspositie wordt continu bewaakt.

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 2008 een noodzakelijke minimale solvabiliteit becijferd van 24,9%. Eind 2009 bedraagt het solvabiliteitpercentage van Bergopwaarts@BOW 41,03% (2008: 34,7%). Dit percentage is ten opzichte van 2008 hoger en voldoet ruim aan de minimale eis van het CFV.

Interest dekkingsratio

Dit kengetal geeft aan in hoeverre Bergopwaarts@BOW in staat is om vanuit het bestaande bezit zijn interest te betalen. Deze ratio is sterk afhankelijk van uitgaven gedurende het jaar en kan daarom sterk fluctueren. Eind

2009 bedraagt deze ratio 1,15 (2008: 0,99). Vanuit het WSW wordt een minimum gehanteerd van 1,4. Er kan daarom geconcludeerd worden dat Bergopwaarts@BOW hier voor 2009 niet aan voldoet.

Loan to value (Langlopende leningen: beleidswaarde activa x 100%)

Een laag percentage geeft weer dat de geldgever weinig risico loopt omdat de waarde van het vastgoed hoger is dan de lening. De doelstelling is dat deze beneden de 75% blijft. Eind 2009 bedraagt de loan to value 47,16% (2008: 47,5%).

Rentabiliteit totaal en eigen vermogen

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

Voor 2009 is dit 4,20% (2008: 1,85%)

Rentabiliteit eigen vermogen = (totaal resultaat : eigen vermogen) x 100%.

Voor 2009 is dit 5,19% (2008: -0,18%).

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. Het resultaat is zowel in de afgelopen jaren als in 2009 sterk afhankelijk gebleken van waardeveranderingen materiële vaste activa en de mutatie reële waarde.

Fiscalisering

Vennootschapsbelasting

Met de goedkeuring van het belastingplan 2008 zijn de woningcorporaties met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting (VPB). Eind januari is door de belastingdienst de Vaststellingsovereenkomst 2 "Belastingplicht Woningcorporaties" (VSO2) ter ondertekening voor 30 april 2009 verstuurd naar de corporaties. Na goedkeuring van de Raad van Commissarissen is de VSO2 door de directeurbestuurder ondertekend.

De fiscale positie van de jaarrekening 2008 is gebaseerd op de uitgangspunten van VSO2. Hierdoor is inzicht ontstaan in de gevolgen van de invoering voor Bergopwaarts@BOW.

Doordat wij een behoorlijke transformatieportefeuille hebben is de netto last voor de eerstkomende jaren beperkt. De fiscale positie in de meerjarenbegroting is hierop afgestemd.

Omzetbelasting

Woningcorporaties hebben in het verleden onder bepaalde voorwaarden mogen afzien van de zogenaamde integratieheffing. In Europees verband is dit geoormerkt als ongeoorloofde staatsteun en daarom is deze regeling komen te vervallen. Bij besluit van 23 december 2009 is een overgangsregeling gepubliceerd voor de periode tot 1 januari 2014. De gevolgen voor Bergopwaarts@BOW zijn nog niet doorgerekend, maar het effect zal zijn dat de realisatie van de huurwoningen een hogere kostprijs krijgen. Dit heeft dan ook gevolgen voor de aantallen nieuwe woningen die in de toekomst gerealiseerd kunnen worden.

Economische crisis

Als gevolg van de economische crisis heeft de overheid een aantal (tijdelijke) maatregelen getroffen ter stimulering van het ondernemen in het algemeen en de bouwsector in het bijzonder. Bergopwaarts@BOW volgt deze ontwikkelingen nauwlettend en daar waar gunstige effecten te behalen zijn worden deze direct toegepast.

Risicomanagement

Als maatschappelijk ondernemer in de vastgoedsector zijn er voor Bergopwaarts@BOW diverse risicogebieden te onderkennen. Naast risico's in de portefeuille en projecten, huidige en toekomstige, is natuurlijk ook sprake van financiële en organisatierisico's.

Risicobeheersing

Bergopwaarts@BOW heeft als middelgrote corporatie een structuur met een directeurbestuurder die de hoofdlijnen uitzet, vervolgens de resultaten toetst en verantwoordt aan de Raad van Commissarissen. Voor een aantal onderwerpen vindt verantwoording plaats aan de Ledenraad van de vereniging. In 2009 zijn er binnen de organisatie drie managers die individueel de afdelingsresultaten managen en integraal de organisatiedoelstellingen realiseren. Voor het intern toezicht is de controller verantwoordelijk die rechtstreeks onder de directeurbestuurder werkzaam is. De controller is deelnemer aan zowel de auditcommissie als de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Er is sprake van een rechtstreekse relatie met de raadsleden.

Voor de uitvoering van de activiteiten zijn leidend: wet- en regelgeving, de Governance Code voor Woningcorporaties en als lid van Aedes ook de Aedescode. Ondernemen is ook risico's nemen, deze moeten echter in verhouding blijven met de (maatschappelijke) doelstellingen van de organisatie. Dit is ook hoe wij opereren, ondernemen met het maatschappelijk belang als uitgangspunt en een daarmee samenhangend (behoudend) risicoprofiel. Ons ondernemingsplan wordt uitgevoerd met inachtneming van deze randvoorwaarde. Hier wordt periodiek op gerapporteerd. Niet alle risico's zijn beïnvloedbaar zoals politieke en economische ontwikkelingen. Permanente alertheid en direct acteren is hierbij de enige oplossing.

Portefeuillerisico

In de gemeente Deurne zijn wij de enige woningcorporatie, in de gemeente Asten is ook woCom actief en in Helmond en andere gemeenten zijn wij ons werkgebied nog maar net aan het benutten.

Risico

De samenstelling van de portefeuille sluit niet aan bij de marktvraag. Er worden producten ontwikkeld en gerealiseerd die niet afgenomen worden door de markt. Er worden afspraken gemaakt die niet aansluiten op de marktbehoefte of onze financiële positie.

Maatregelen

Ons Strategisch Voorraad Beleid geeft inzicht in de marktrisico's van onze huidige portefeuille. Deze zijn vertaald in wijkvisies en plannen op korte en lange termijn voor de diverse complexen. Voor de huidige ontwikkellocaties en (nieuw)bouwplannen wordt ook een analyse uitgevoerd op basis van het SVB zodat onze voorraad nu en in de toekomst aansluit bij de marktvraag. De prestatieafspraken met de gemeenten zijn afgestemd op ons vastgestelde vastgoedprogramma.

Projectrisico

Risico

Er worden producten ontwikkeld en gerealiseerd die (te) laag renderen; hierbij kunnen de opbrengsten te laag zijn of de kosten te hoog.

Maatregelen

Bergopwaarts@BOW, als toegelaten instelling, ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico projecten, maar dit wordt ook via dochtermaatschappijen gedaan.

Het ontwikkelproces wordt fasegewijs doorlopen met in iedere fase zijn eigen besluit-enverantwoordingsmomenten en -documenten die in het managementteam integraal vastgesteld worden. Alle projecten behoeven individuele goedkeuring van de Raad van Commissarissen voordat tot realisatie overgegaan kan worden. In maandelijkse multidisciplinair samengestelde overleggen worden onder verantwoordelijkheid van de manager Vastgoed de individuele projecten besproken op proces en budgettaire voortgang. In 2009 heeft de Task Force projectadviezen gegeven voor diverse projecten gebaseerd op de gevolgen van de economische crisis.

Financieel risico

Risico

De financierbaarheid van de activiteiten van de organisatie wordt beperkt.

Maatregelen

Het financieel beleid wordt gevormd door het financieel en treasurystatuut. Als randvoorwaarden gelden het behouden van de A-status bij het CFV en borgingsfaciliteiten bij het WSW. Externe financiering wordt aangetrokken als met grote zekerheid vastgesteld is dat projecten gerealiseerd worden en er behoefte is aan permanente financiering. Bergopwaarts@BOW maakt geen gebruik van financieringsinstrumenten anders dan traditionele lange termijn financiering. Overtollige middelen worden behoudend belegd en weggezet op spaarrekeningen. Hierbij worden alleen producten gebruikt van Nederlandse kredietinstellingen.

Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld waarin voor de komende twee jaar gedetailleerd de financieringsbehoefte en het renterisico inzichtelijk gemaakt worden. De dagelijkse sturing is hierop gebaseerd; per kwartaal wordt geëvalueerd en worden acties voor de komende periode vastgesteld in de treasurycommissie. 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. In 2009 is geen aanvullende financiering aangetrokken en zijn er geen renteconversies aan de orde geweest.

De financiële positie wordt continu gemonitord door het sturen op ratio's en kengetallen. Deze zijn richtinggevend voor de toekomstige activiteiten.

Organisatierisico

Risico

De activiteiten worden niet effectief en efficiënt uitgevoerd. De kans dat niet integer of zelfs frauduleus geacteerd wordt.

Maatregelen

In 2009 hebben we de processen beschreven om het inzicht te verbeteren in verantwoordelijkheid en functiescheiding. In het procuratiereglement wordt de interne en externe bevoegdheid per afdeling en functie weergegeven. Aanvullend hierop wordt gewerkt met (tijdelijke) volmachten. Op deze manier proberen we de feilbaarheid en kwetsbaarheid te beperken. Naast een gedragscode voor de leveranciers is ook een integriteitcode voor de medewerkers opgesteld die eind 2009 ter instemming naar de ondernemingsraad is gezonden.

Samen met de klokkenluidersregeling wordt op deze wijze transparantie gegeven over de normen en waarden die bij Bergopwaarts@BOW hoog in het vaandel staan.

Rentemanagement

De treasurycommissie heeft in 2009 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, opgesteld en goedgekeurd in 2002 en het Treasury Statuut, opgesteld en goedgekeurd in 2006. 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 van leningen van kort en flexibel ten opzichte van lang en vast afgesloten.

In 2009 zijn geen aanpassingen in de kortgeld faciliteit aangebracht. De omvang is voldoende en biedt genoeg flexibiliteit. Naast een rekening-courantkrediet van 10 miljoen bij onze huisbankier Rabobank beschikt Bergopwaarts@BOW over een tweetal roll-over leningen bij de Artesia bank van in totaal 10 miljoen. Er hebben beleggingen plaatsgevonden, doordat de overschotten in de liquide middelen ondergebracht zijn op een tweetal spaarrekeningen. De bestemming voor overtollige middelen voldoet aan de voorwaarden die daarvoor intern gelden.

In het boekjaar zijn renteconversies op langlopende leningen niet aan de orde geweest. Er zijn twee leningen gestort van elk 10 miljoen met de volgende stortingsdata,

2 maart en 1 oktober en zij hebben ieder een eigen looptijd. De looptijden worden afgestemd op de vervalkalender zodat een gemiddeld verloop ontstaat.

In 2007 is een tweetal leningen met een uitgestelde storting voor het jaar 2010 afgesloten van elk 10 miljoen en variabele looptijden. Ultimo 2009 heeft Bergopwaarts@BOW 169,1 miljoen aan langlopende financieringen tegen een gemiddelde rente van 4,53%. Hiervan betreft 30,6 miljoen leningen overheid, 110,5 miljoen leningen kredietinstellingen en 28,0 miljoen betreft terugkoopverplichting Verkoop onder Voorwaarden. Ultimo 2009 bedraagt de netto schuldpositie van Bergopwaarts@BOW 164,1 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2009 4,53% (2008: 4,58%) terwijl de disconteringsvoet 5,86% bedraagt (2008: 6,0%).

Planning en Control-cyclus

Planning en Control-cyclus Bergopwaarts@BOW					
Planning	Frequentie	Resultaten (output)	Activiteiten	Middelen	Prognose
Meerjarenplanning	4 jaarlijks	Ondernemingsplan 2009-2012			
	jaarlijks			Meerjarenbegroting 2009-2013	
Jaarplanning	jaarlijks	Speerpunten 2009			
	jaarlijks			Begroting 2009	
Control	Frequentie	Resultaten (output)	Activiteiten	Middelen	Prognose
Rapportages	maandelijks			Budget-overzichten	
	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			

Visitatie

In 2007 is in opdracht van de Raad van Commissarissen een visitatie uitgevoerd. De resultaten zijn gebruikt bij het opstellen van het ondernemingsplan 2009-2012. Op die manier zijn de verbeterpunten geborgd, vertaald in concrete doelen en worden ze gevolgd.

In 2011 zal opnieuw een visitatie worden uitgevoerd.

6. Leefbaarheid

Algemeen

Werkzaamheden in het kader van leefbaarheid worden alleen uitgevoerd na een kritische beoordeling van de bijdrage die zij daadwerkelijk leveren aan de leefbaarheid in de desbetreffende wijk. Zo wordt gewaarborgd dat volkshuisvestelijke middelen besteed worden in het kader van de doelgroep. De werkzaamheden van Bergopwaarts@BOW in 2009 met betrekking tot leefbaarheid worden hieronder toegelicht. In het algemeen ondersteunen wij in wijken waar wij veel bezit hebben activiteiten die door de bewoners georganiseerd worden.

Integrale Dorpsontwikkelings Programma's (IDOP's)

In 2009 is het IDOP voor Vlieden vastgesteld door de gemeenteraad. De aanvraag voor provinciale subsidie is verstuurd en de eerste plannen zijn in ontwikkeling genomen.

Voor de kernen Helenaveen, Liessel en Neerkant zijn het afgelopen jaar de plannen gefaseerd in uitvoering genomen. Bij de plannen worden zowel Bergopwaarts@BOW als diverse samenwerkingspartners betrokken.

Revitalisering van de Bloemenwijk in Asten

Voor de Bloemenwijk in Asten heeft 2009 vooral in het teken gestaan van het vaststellen van de visie omtrent de revitalisering. Deze visie, ontwikkeld door de drie samenwerkingspartijen gemeente, woCom en Bergopwaarts@BOW, in nauwe samenwerking met de participatiegroep, is in de zomer van 2009 vastgesteld. De tweede helft van 2009 is gebruikt om overeenstemming te bereiken tussen de drie samenwerkingspartijen en de participatiegroep om te komen tot invulling en uitvoering van de planfase. Er zijn diverse nieuwsbrieven uitgebracht en in het najaar van 2009 heeft er een Bloemenwijkfestival plaatsgevonden. Hierbij is een aantal laagdrempelige activiteiten georganiseerd met als doel de bewoners en betrokkenen bij de revitalisering nader met elkaar kennis te laten maken.

Koolhof in Deurne

Het jaar 2009 heeft voornamelijk in het teken gestaan van het opstellen van het programma van eisen voor de wijkaccommodatie. Dit heeft nagenoeg het hele jaar in beslag genomen, omdat een groot aantal partijen hierbij betrokken is. Het gaat om drie scholen, gebruikers van de sporthal, gemeente, Bergopwaarts@BOW, Wijkraad Koolhof en bewoners. Medio december is het programma van eisen afgerond en in januari 2010 wordt dit voorgelegd aan de gemeenteraad.

Woonwagenlocaties

In 2009 is de voorgenomen uitbreiding van de woonwagenlocatie Beukenstraat in Deurne niet van start gegaan. Nadat in 2008 het bestemmingsplan is vastgesteld heeft vervolgens de aanwezigheid van de knoflookpad en poelkikker, die beide op de rode lijst van beschermde diersoorten staan, in het voorgenomen uitbreidingsgebied voor vertraging gezorgd. 2009 heeft vooral in het teken gestaan van het vormen van een beschermings- en compensatieplan voor beide diersoorten. De uitbreiding van de locatie Korstmos te Deurne is voorlopig uitgesteld. Bij de derde locatie in Deurne aan de Clarinetweg is in 2009 de renovatie van de bergingen afgerond. Op de locatie aan de Bovist in Asten is er in 2009 veel tijd en aandacht besteed aan een correcte ontvangst van de diverse huurpenningen.

Buurtbemiddeling

In Deurne werd Buurtbemiddeling in mei 2007 opgestart als initiatief van de gemeente en woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW. Door het succes in Deurne en in vele andere gemeenten in Nederland hebben de gemeenten Asten en Someren samen met woningbouwvereniging Bergopwaarts@BOW besloten het project met ingang van 2009 uit te breiden naar hun gemeenten. In Someren ondersteunt woningbouwvereniging woCom het project met een financiële bijdrage. Inmiddels hebben de projectpartners besloten het project in 2010 voort te zetten. In totaal zijn er 84 aanmeldingen in de drie gemeenten samen in behandeling genomen. Alleen het aantal rechtstreekse aanmeldingen van de bewoners zelf valt nog tegen.

Momenteel zijn er 26 vrijwilligers actief als buurtbemiddelaar voor Buurtbemiddeling DAS. Van de 84 aanmeldingen die Buurtbemiddeling DAS tot op heden ontving, kwamen er 51 uit Deurne, 20 uit Asten en 11 uit Someren. De meeste aanmeldingen komen via de politie binnen, ruim 40%, daarna volgen Bergopwaarts@BOW met 23% en de gemeenten met in totaal 18%. De overige komen van inwoners van de gemeenten zelf of via bijvoorbeeld maatschappelijk werk of een welzijnsorganisatie.

Woonbegeleiding

Bergopwaarts@BOW financiert de woonbegeleiding, uitgevoerd 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 2009 is aan twee cliënten vanuit de crisisopvang van SMO een woning beschikbaar gesteld. In totaal hebben acht huurders woonbegeleiding en zijn er twee woningen vanuit woonbegeleiding overgedragen aan de bewoners die intussen de woonbegeleiding met goed gevolg hebben afgerond.

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. Vanaf april 2009 valt de Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders onder het takenpakket van de medewerker huurincasso. Dit sluit goed aan bij de visie zoals gepresenteerd in het ondernemingsplan 2009-2012, waarbij zowel leefbaarheid als het nemen van onze sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid hoog in het vaandel staan. De aangepaste methodiek heeft geresulteerd in een aantal begeleidingstrajecten bij huurachterstand, samen met andere organisaties, die anders tot huisuitzetting zouden hebben geleid.

7. Wonen en zorg

Opplussen

In 2009 is in 111 woningen aanvraag voor de opplusregeling gehonoreerd en gerealiseerd. De hiermee gepaard gaande kosten bedroegen 64.289. Het aantal is daarmee met 18 gestegen. De oplevering van een fors aantal seniorenwoningen met opplusmogelijkheid is de reden voor deze stijging. Deze tendens zien we al in 2008. Hierdoor ontstaat een overschrijding van ruim 4.000 op het budget. Het gemiddeld besteed bedrag per aanvraag daalt echter richting het peil van 2005.

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 bij betrokken: Stichting Tweedelig, gemeente Asten, twee particulieren en Bergopwaarts@BOW. In 2009 is intensief overleg geweest tussen Tweedelig en Bergopwaarts@BOW. Met name de afronding van het programma van eisen en het voorbereiden van een overeenkomst tussen Bergopwaarts@BOW en Tweedelig heeft veel aandacht gehad. Deze overeenkomst verplicht Bergopwaarts@BOW 12 wooneenheden te leveren aan Tweedelig en verplicht Tweedelig 12 wooneenheden van Bergopwaarts@BOW af te nemen. Begin 2010 moet deze overeenkomst ondertekend zijn, zodat daarna begonnen kan worden met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

De Hoeksteen in St. Jozefparochie in Deurne

Na de opening in maart 2009 is er met veel inzet gewerkt aan het verder operationeel maken van het steunpunt. Onder andere de kerngroep is hier volop mee aan de slag geweest. Er is onder leiding van het team leefbaarheid een overleg gestart met de gebruikers om onderlinge synergie te bewerkstelligen. Het ontmoetingspunt met keuken en de vergaderzalen zijn op de markt gezet en de huismeester is zeer intensief betrokken bij de dagelijkse gang van zaken in het steunpunt. Hij maakt enkele dagdelen per week

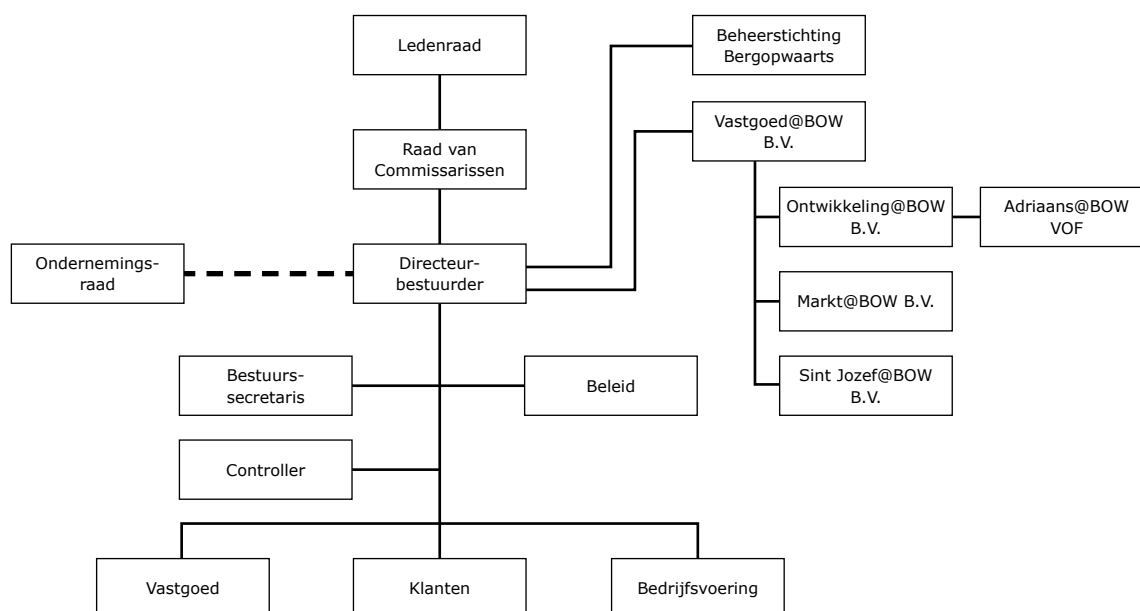
gebruik van een kantoor in de Hoeksteen om de bewoners van de nieuwbouwappartementen in de woonservicezone (nog) beter van dienst te kunnen zijn.

Kamers met Kansen in Deurne

Kamers met Kansen is een langlopend project van Bergopwaarts@BOW en BJ Brabant dat jongeren een kans biedt om met ondersteuning zelfstandig te wonen. Na enkele kanttekeningen bij de evaluatie in 2008 is in 2009 vooral gezocht naar een werkvorm om het project in stand te kunnen houden. In 2009 hebben vijf jongeren een plek gekregen in het project en zijn drie jongeren succesvol uitgestroomd. Bij twee jongeren is het verblijf door omstandigheden vroegtijdig beëindigd. In 2009 is in een woning een ingrijpende renovatie uitgevoerd, waardoor enkele maanden leegstand noodzakelijk is geweest.

8. Interne organisatie

Hoofdpijnen van de governancestructuur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts



Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met een maatschappelijke doelstelling. Integriteit en transparantie zijn pijlers voor het ondernemen en hierbij hoort een passende controle en verantwoordings-systeem.

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

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).

De principes van de Governance Code komen binnen Bergopwaarts@BOW tot uitdrukking door middel van de volgende documenten:

- De statuten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts;
- Bestuursstatuut;
- Reglement voor de Raad van Commissarissen;
- Financieel statuut;
- Treasurystatuut;
- Gedragscode voor beleidsbepalers;
- Klokkenluidersregeling;
- Procuratieregeling.

Voorstellen tot wijzigingen in de governancestructuur worden eerst ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Een uitgebreide beschrijving van de governancestructuur is beschikbaar op de website van Bergopwaarts@BOW, waar ook diverse documenten te raadplegen en downloaden zijn.

Bestuur

Taak en werkwijze

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

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

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

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

Met inachtneming van artikel 8 van de Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts, heeft de directeurbestuurder de volgende nevenfuncties gemeld:

- Eigenaar eenmanszaak T.A.T. Technisch Adviesbureau Theuws, onbezoldigd. De activiteiten in dit bedrijf zijn gestaakt sinds zijn benoeming tot directeurbestuurder in 2006;
- Voorzitter wilercomité Bergeijk, onbezoldigd;
- Lid Brabantse Vastgoed sociëteit, onbezoldigd;
- Lid Commissie Wonen gemeente Helmond, bezoldiging komt geheel ten gunste van de corporatie.

Beloning

De beloning van de directeurbestuurder voor zijn werkzaamheden is wat betreft de hoogte en structuur zodanig dat gekwalificeerde bestuurders kunnen worden behouden en aangetrokken. De vaststelling van de beloning van de directeurbestuurder is een verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. De remuneratiecommissie verstrekt hierover advies aan de Raad.

Belangrijke bestuursbesluiten

De directeurbestuurder vormt tezamen met de managers het managementteam waarin gezamenlijk de bestuursbesluiten genomen worden.

Vastgesteld in 2009 zijn:

- Het mutatiebeleid en beleid zelf aangebrachte voorzieningen is geoptimaliseerd;
- De strategieën voor het Strategisch Voorraad Beleid;
- Huurprijzen voor diverse nieuwbouwprojecten;
- De gedragscode voor leveranciers;
- De basiskwaliteit voor het bezit en beleid op het gebied van asbest.

Het energiebeleidsplan

De medewerkervisie en kaders voor het informatiebeleid; Voor verkoop in aanmerking komende woningen.

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

Financiële verslaglegging

De directeurbestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële informatie. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de directeurbestuurder 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. De huidige accountant PricewaterhouseCoopers is benoemd voor de periode jaarrekening 2007 tot en met 2010. Jaarlijks wordt een beoordeling in opdracht van de Raad van Commissarissen uitgevoerd.

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 directeurbestuurder.

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

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

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

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

De directeurbestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen overleggen twee keer per jaar (in het voorjaar en in het najaar) met de huurdersbelangenorganisatie 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.

Voor een nadere uiteenzetting omtrent maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 en naar het hoofdstuk 'ondernemingsplan'.

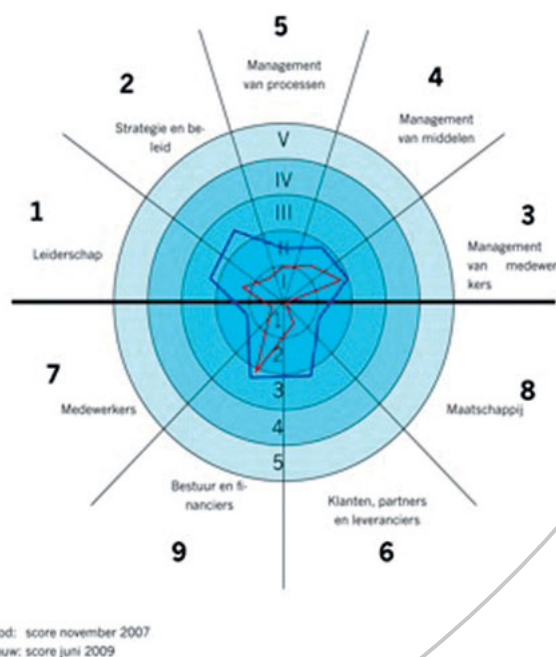
Werkorganisatie

Medewerkers

Algemeen

In 2009 is onder alle medewerkers van Bergopwaarts@BOW een medewerkertevredenheidonderzoek uitgevoerd. Een extern bureau heeft dit verzorgd om totale anonimiteit voor de medewerkers te garanderen. In het onderzoek zijn aspecten als tevredenheid, betrokkenheid, motivatie, loyaliteit en klantgerichtheid aan de orde gekomen. Over het algemeen scoort de organisatie hoge cijfers, ook ten opzichte van de benchmark van woningcorporaties. Het cijfer voor algemene tevredenheid is een 7,6. Naast goede cijfers zijn er uiteraard ook een aantal verbeterpunten uit het onderzoek gekomen. De uitkomsten van het onderzoek zijn met de medewerkers besproken en gezamenlijk is een aantal thema's gekozen om te gaan verbeteren. In 2010 worden deze verder uitgewerkt tot plannen van aanpak.

INK-managementmodel



In 2009 heeft Bergopwaarts@BOW zich flink ontwikkeld tot een procesgeoriënteerde organisatie. We liggen hiermee op koers. We willen vooral doorgaan op de ingezette beweging, borgen en behouden van de bereikte resultaten en verder doorgroeien tot maatschappelijk ondernemer.

Mutaties in de organisatie

In 2009 zijn 11 personen (9,46 fte) in dienst getreden en hebben 10 personen (9,1 fte) Bergopwaarts@BOW verlaten. Daarmee staan er ultimo 2009 totaal 62 personen (54,25 fte) op de loonlijst. Twee personen werken volledig ten dienste van BOW Vastgoedbeheer.

Vacatures ingevuld in 2009: we hebben onder andere een adviseur Vastgoed aangenomen, een manager Vastgoed, een medewerker Bedrijfsbureau, een opzichter-werkvoorbereider, een medewerker VvE-beheer en twee communicatiemedewerkers.

Kengetallen

Bezetting	2009	2008
FTE's in dienstverband	54,25	54,10
Vacatures	0,50	1,00
Omvang organisatie	54,75	55,1

De werkelijke bezetting over 2009 is binnen de begroting gerealiseerd ondanks een behoorlijk aantal mutaties. Sommige functies zijn met tijdelijke inhuur overbrugd tot de definitieve invulling of beëindiging van de werkzaamheden.

Inhuur personeel

	2009	2008
Inleen (* 1.000)	671	948

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 desbetreffende projecten. De overschrijding ten opzichte van de verwachting wordt in het algemeen veroorzaakt door een piek in de werkdruk die veroorzaakt wordt door het activiteitenniveau in 2009 (hoge werkdruk in verband met nieuwbouwactiviteiten). Bij de afdeling Financiën wordt de overschrijding voornamelijk veroorzaakt door extra werkzaamheden in het kader van fiscaliteiten, overige incidentele projecten, maar ook door structurele onderbezetting op de afdeling. Er zijn inmiddels stappen ondernomen om het probleem te verhelpen. Ook wordt de overschrijding veroorzaakt door tijdelijke invulling van de teamleider vastgoedbeheer (periode mei-december) en tijdelijke inhuur van een manager vastgoed. Wegens langdurige ziekte is gedurende een groot deel van het jaar ook vervangend personeel ingehuurd op een

receptiepost. Wegens zwangerschap heeft er verder inhuur plaatsgevonden op de afdeling klantenservice. Deze zaken waren slechts beperkt ingeschat.

Ziekteverzuim

	2009	2008
Ziekteverzuim	4,40%	3,62%

Het ziekteverzuim is hoog in verband met diverse langdurig zieken (> 13 weken ziek). Het verzuimpercentage exclusief langdurig zieken, is slechts 1,7%.

Opleiding

	2009	2008
Opleidingskosten (* 1.000)	75	178

Aan alle medewerkers is ruimte geboden om trainingen en opleidingen te volgen en symposia bij te wonen om het kennisniveau op peil te brengen of te houden. Dit is over het algemeen op initiatief van medewerker en leidinggevende gebeurd. Er zijn standaard trainingen en opleidingen gevolgd, maar er is ook maatwerk (in-company) geleverd aan bepaalde groepen medewerkers.

Ook zijn er in 2009 diverse plenaire bijeenkomsten gehouden voor de medewerkers in het kader van de toelichting op het nieuwe ondernemingsplan.

In 2009 hebben wij gedurende een half jaar een fulltime stageplaats aangeboden aan een stagiaire bij team Leefbaarheid. Daarnaast heeft er bij Financiën een stagiair meegekeken op de dagelijkse administratie. Deze 'snuffel-stage' besloeg een dag per week, gedurende enkele weken.

Huisvesting

In 2009 is begonnen met de bouw van een nieuw kantoor in de Poort van Deurne. De eerste paal is in september 2009 geslagen en de verwachting is dat het nieuwe kantoor eind 2010 wordt betrokken.

Afdeling Klanten

Dit jaar zijn er veel nieuwe woningen opgeleverd. Dit heeft voor een piek gezorgd bij het team Wonen. Er is extra capaciteit aangetrokken om dit in goede banen te leiden. Ook is de verankering van het strategisch vastgoedbeleid beter geborgd door het aantrekken van een vastgoedadviseur. Deze functie is belast met het actueel houden van het SVB.

De werkzaamheden van de medewerker huurincasso zijn ook uitgebreid. Voorheen werden werkzaamheden extern uitbesteed, zoals de vroegtijdige interventie probleemgevallen (VIP). Het netwerk onderhouden om klanten beter te begeleiden bij het inhalen van huurachterstand is nu een kerntaak van deze medewerker.

Afdeling Vastgoed

Het afgelopen jaar is het aspect samenwerking met andere afdelingen (interne klantgerichtheid) verder gestalte gegeven. Met name in de aansturing van de afdeling zijn hier ingrijpende veranderingen doorgevoerd. Er is een flink beroep gedaan op de flexibiliteit van de medewerkers van de afdeling.

Mede onder invloed van de op komst zijnde wijziging in oriëntatie van Bergopwaarts@BOW richting maatschappelijke vastgoedondernemer en zijn toekomstige rol ten opzichte van de afdeling Klanten is de beweging richting klantgerichtheid, kostenbewustheid en ondernemerszin verder inhoud gegeven. Deze beweging zal in 2010 nadrukkelijk doorgezet worden.

De afdeling Klanten wordt inmiddels veel eerder ingeschakeld bij het ontwikkelingsproces, zodat producten ontstaan die door de markt gevraagd worden. Het up-to-date houden van een goed en betaalbaar programma van eisen is een onderdeel hiervan.

Nog teveel nieuwbouwprojecten worden ontwikkeld en gerealiseerd met inschakeling van externe partijen. Het streven is erop gericht dat de basishoeveelheid van nieuw op te starten projecten in de toekomst bemand zullen worden met 'eigen' mensen. Kennisopbouw en uniformiteit van werkwijze komen daarmee in zicht.

Afdeling Bedrijfsvoering

De afdeling Bedrijfsvoering verzorgt ondersteunende diensten in de organisatie en levert extern diensten op het gebied van ICT en financieel beheer.

Personeel & Organisatie

In 2009 is een medewerkertevredenheidonderzoek uitgevoerd waaruit een verbeterplan is gekomen. Deze verbeterpunten zullen in 2010 worden uitgewerkt in een plan van aanpak.

In 2009 heeft er ook periodiek onderhoud plaatsgevonden aan het functieboek van Bergopwaarts@BOW. Alle functiebeschrijvingen zijn doorgenomen en waar nodig zijn aanpassingen in de functiebeschrijving gemaakt. De gewijzigde functies zijn opnieuw gewaardeerd. In totaal zijn 23 functies herbeschreven en herwaardeerd. De medewerkers die de functies uitvoeren zijn op de hoogte gebracht en eventuele salarisgevolgen zijn doorgevoerd.

In de eerste helft van 2009 is de Medewerkervisie opgeleverd. Aan dit visiedocument kunnen beleidsstukken op personeelsvlak worden getoetst, het geeft kaders en richting aan beleid.

Tot slot zijn er activiteiten ondernomen op het vlak van Bedrijfs hulpverlening en EHBO. De BHV'ers en EHBO'ers zijn op herhalings training geweest, zodat zij in staat zijn hulp te bieden in geval van calamiteiten.

Financiën

In 2009 heeft er een scherpere sturing plaatsgevonden op solvabiliteit en continuïteit. Financiële gevolgen zijn inzichtelijk gemaakt en de samenwerking met andere afdelingen is verder geoptimaliseerd. Hierdoor is ook de treasury administratie verder verfijnd. Fiscaal zijn de gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting inzichtelijk gemaakt en deels geïntegreerd in de dagelijkse bedrijfsvoering.

Virtuele Diensten

Virtuele Diensten startte in 2009 met Microsoft Sharepoint als belangrijke verzamelplatform voor bundeling en verspreiding van informatie uit verschillende kantoorautomatiseringtoepassingen.

Door technische aanpassingen is de interne en externe informatievoorziening rond woningbezit, woningaanbod en projectinformatie verbeterd. Communicatie, projectmanagers en webmasters werken steeds vaker samen bij het realiseren van projectspecifieke websites. Websites waarin Bergopwaarts@BOW participeert, moeten voldoen aan de (in 2009 geformuleerde) kwaliteitseisen van Bergopwaarts@BOW.

In 2009 is het informatie(beveiligings)beleid voor Bergopwaarts@BOW opgesteld en formeel geaccordeerd. Ook is het complete serverpark van Bergopwaarts@BOW verbeterd, wat de continuïteit en beheersbaarheid van de kantoorautomatisering ten goede komt.

Communicatie & PR

De imagocampagne is het gehele jaar met diverse uitingen zichtbaar geworden in onder andere posters, advertenties, foamborden, bouwhekbanners, belettering voor de BergOpBox, stickers, kerstgroet op de bouwboarden, nieuw ontwerp personeelsadvertentie en een beursstand. In al deze uitingen wordt het thema 'Ik voel me thuis bij Bergopwaarts@BOW' gehanteerd.

Facilitaire diensten

De realisatie van ons nieuwe kantoor is begonnen, wat in 2010 moet resulteren in de verhuizing van drie kantoren naar één kantoor.

Daarnaast is het project digitalisering van post en archief grotendeels in 2009 uitgevoerd. De beoogde startdatum 1 januari is verschoven naar 1 maart 2010.

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. De huidige, geheel mannelijke, OR is sinds 1 juli 2008 actief en is 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 november 2009 een tweedaagse maatwerkcursus gevolgd, waarbij vooral aandacht is besteed aan de voorgenomen reorganisatie. Ook is aandacht besteed aan een aantal lopende advies- en instemmingaanvragen.

In 2009 heeft de OR zes keer onderling overlegd ter voorbereiding op de overleggen met de directeurbestuurder 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 directeurbestuurder. Tijdens twee overleggen met de directeurbestuurder is tijd ingeruimd voor overleg met de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Bovendien is de OR in extra bijeenkomsten ingelicht over de resultaten van de organisatieontwikkeling, ingelicht over de resultaten van het medewerkeronderzoek, is de Personeelsevaluatiecyclus geëvalueerd en is overlegd over aanpassing hiervan. Ook is in het tweede kwartaal een extra bijeenkomst belegd met als onderwerp de relatie tussen OR en bestuurder, waarbij ruim aandacht is besteed aan de WOR, werkafspraken zijn

gemaakt en vertrouwen in het overleg is uitgesproken. Ten behoeve van de adviesaanvraag over de voorgenomen reorganisatie heeft de OR in het vierde kwartaal een achterbanberaad georganiseerd. In 2009 vond zoals gebruikelijk ook het maandelijks afstemmingsoverleg tussen de OR en P&O plaats.

De OR heeft zich in 2009 met de volgende advies- en instemmingaanvragen bezig gehouden:

- Integriteitsbeleid (instemming);
- (Her)benoeming directeurbestuurder (advies);
- Herbenoeming lid Raad van Commissarissen (advies);
- Aanpassing organisatiestructuur/reorganisatie (advies);
- Nieuwbouw kantoor (advies);
- Digitaliseringssysteem (advies);
- Ondernemingsplan 2009-2012 (advies).

Daarnaast is tijdens de overleggen met de directeurbestuurder gesproken over een diversiteit aan onderwerpen waarbij de visie en mening van de ondernemingsraad een toegevoegde bijdrage levert voor de definitieve keuzes en besluitvorming.

9. Samenwerking met derden

Inleiding

Als maatschappelijk ondernemer organiseren wij jaarlijks bijeenkomsten met onze belanghebbenden. Zowel in kleiner als groter verband worden verschillende actuele onderwerpen behandeld.

Onze belanghebbenden lopen uiteen van gemeenten en zorgpartijen tot wijkcommissies en ouderenbonden. Maar ook leveranciers en kredietinstellingen en scholen en buurtverenigingen zijn hier onderdeel van. De diversiteit aan belanghebbenden zorgt voor een breed pallet aan relaties.

Met klantenpanels waarin een diversiteit aan deelnemers vertegenwoordigd is, worden specifieke vraagstukken getoetst en bediscussieerd, terwijl met dorps- en wijkcommissies meer ervaringen en ontwikkelingen in de directe omgeving besproken worden. De overlegstructuren maken deel uit van het reguliere bedrijfsproces en de resultaten worden daarmee direct opgenomen en verwerkt. In het voorjaar 2009 hebben we een leveranciersbijeenkomst georganiseerd waarbij op de onderwerpen integriteit en gedragscode centraal stonden. Eind 2009 hebben we onze leveranciers een gedragscode laten ondertekenen waarmee we door ons gewenst gedrag borgen.

Maatschappelijke inbedding en samenwerking met derden

Als onderneming die toch vooral werkt met maatschappelijk bestemd vermogen, is het essentieel permanent voeling te houden met de maatschappij, en dan met name met de (maatschappelijke) partijen die werkzaam zijn op het gebied van wonen, zorg, welzijn en onderwijs in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Om Bergopwaarts@BOW vormt zich een kring van belanghouders die in meerdere of mindere mate betrokken zijn bij de woningcorporatie en/of haar klanten, en die verwachtingen hebben over wat Bergopwaarts@BOW voor hen kan betekenen en vice versa.

Belanghouders in de eerste ring

In de 'inner circle' van belanghouders bevinden zich de huurders en hun organisaties en de gemeenten. De gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO) zijn de belanghouders waarmee we de meest intensieve contacten hebben en die de meest concrete

invloed hebben op ons en op onze keuzes. De invloed van deze partijen is onder meer vastgelegd in het BBSH en de overlegwet en verder op maat uitgewerkt in samenwerkings- en prestatieafspraken. De gemeente en de HBO verwachten dat we onze beleidskeuzes maken met inachtneming van de lokale behoefte, de visie van het lokale bestuur, de lokale woningbouwopgave en de behoefte en wensen van de klant. Door regelmatig overleg en frequent contact ontstaat er een gezamenlijke visie op de lokale opgave en de rol en het belang van de verschillende partijen daarin.

De HBO

De HBO verwacht dat beleidskeuzes met gevolgen voor de klant ter advisering aan haar worden voorgelegd, en dat we in onze afwegingen de belangen van de klant betrekken. De wijze waarop dat gebeurt en de onderwerpen waarop de HBO invloed heeft, zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Om voeling te houden met de HBO en haar visie op het beleid, vond in 2009 maandelijks overleg plaats met het bestuur van de HBO. Dit overleg is hoofdzakelijk gevoerd door de beleidsadviseur. Daarnaast vond twee keer overleg plaats met de manager klanten en twee keer met de directeurbestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen. In de contacten met de HBO wordt gestreefd naar korte lijnen. Hierdoor kunnen vragen die over en weer leven snel worden opgepakt. De verstandhouding met de HBO is goed en biedt - doordat de HBO vroegtijdig bij de beleidsvoorbereiding wordt betrokken - alle ruimte voor opbouwend maar kritisch overleg.

De gemeenten

De gemeenten verwachten dat we onze bijdrage leveren aan de nieuwbouwopgave en dat we ons inspannen op de prestatievelden uit het BBSH. Met de gemeenten maken we daarom prestatieafspraken over onze inzet op lokaal niveau. Prestatieafspraken zijn een belangrijke basis voor samenwerking.

Met de gemeente Deurne zijn voor 2009 uitgebreide prestatieafspraken gemaakt. Concrete afspraken zijn gemaakt rond nieuwbouw en herontwikkeling, instandhouding van de kernvoorraad, woonruimteverdeling, verkoopbeleid, huisvesting van bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders en woonwageneigenaren), kwaliteit van de woningen (levensloopbestendig, multifunctioneel, energiezuinig, duurzaam), leef-

baarheidprojecten (Koolhof) en zorg en welzijn, waaronder woonbegeleiding en WMO. In Deurne is Bergopwaarts@BOW, als enige daar actieve corporatie, de eerste partij voor realisatie van sociale huurwoningen. Door concrete afspraken te maken is consequente monitoring mogelijk. De gemeente en Bergopwaarts@BOW willen in 2010 en de komende jaren in dezelfde lijn verder werken aan de totstandkoming en realisatie van prestatieafspraken.

Gemeente Asten

De prestatieafspraken met de gemeente Asten waren ook opgesteld rond de bbsh-prestatievelden, maar waren beduidend compacter van vorm, en ze waren in een brief vastgelegd. Behoudens de opgenomen nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten waren de afspraken over de verschillende prestatievelden op hoofdlijnen gemaakt en was er alle ruimte voor nadere uitwerking en interpretatie. In 2009 is afgesproken dat voor 2010 en verder concretere prestatieafspraken gemaakt zullen worden, die voor een belangrijk deel gebaseerd zullen worden op de in 2009 opgestelde Woonvisie. Thema's genoemd in de prestatieafspraken met Deurne en Helmond zullen dan ook expliciet aan de orde komen.

Gemeente Helmond

In 2009 zijn voor de eerste keer de overeengekomen prestaties voor 2009-2010 met gemeente Helmond vastgelegd. Deze zijn ondertekend op 28 september. De prestatieafspraken met de gemeente Helmond betreffen de thema's woonopgave, doelgroepen van beleid, wijkgericht werken, leefbaarheid en veiligheid, woonlasten, woonruimteverdeling, duurzaamheid en energiebeleid, wonen, zorg en welzijn, opvang en bestrijding van overlast en inzet van middelen.

In 2009 is met de gemeente Helmond, de andere in Helmond werkzame corporaties en instellingen op het gebied van welzijn en zorg het convenant WWZ-plan 2009-2015 afgesloten. In dit plan wordt op een rij gezet welke ontwikkelingen in het voorzieningenaanbod de gezamenlijke WWZ-partners voor de komende periode wenselijk achten voor het realiseren van de WMO-ambities, zodat mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In het convenant worden procesafspraken gemaakt. In de prestatieafspraken zijn per gemeente zoveel mogelijk de concrete woningbouwplannen opgenomen, inclusief de differentiatie in type, prijzen en eigendomsvormen. De in

de prestatieafspraken opgenomen onderwerpen komen periodiek terug in het overleg op bestuurlijk niveau.

Overleg

Met de gemeente Deurne vindt het overleg het meest frequent plaats:

Tweemaal was er bestuurlijk overleg tussen het college van B&W en de directeurbestuurder.

Viermaal was er overleg tussen de wethouder belast met de volkshuisvesting en de directeurbestuurder en viermaal was er overleg tussen de beleidsmedewerker van Bergopwaarts@BOW en de medewerker belast met de volkshuisvesting van de gemeente. Bovendien nodigt Bergopwaarts@BOW eenmaal per jaar de gemeenteraad uit voor een informatief overleg over actuele onderwerpen.

Met de gemeente Asten vond overleg plaats op bestuurlijk niveau op 16 maart en op 22 oktober. Daarnaast is Bergopwaarts@BOW op ambtelijk niveau betrokken geweest bij het opstellen van de gemeentelijke woonvisie en is er regelmatig contact tussen de beleidsmedewerkers van gemeente en Bergopwaarts@BOW.

Met de gemeente Helmond vond op ambtelijk en bestuurlijk niveau overleg plaats over de prestatieafspraken en nieuwbouwprojecten. Verder is de directeurbestuurder vier maal aanwezig geweest bij de commissie wonen.

Belanghouders in de tweede ring

Iets verder weg maar nog steeds dichtbij positioneren we de maatschappelijke organisaties en collega-corporaties waarmee we samenwerkingsafspraken hebben gemaakt of overeenkomsten hebben afgesloten met betrekking tot (zelfstandig) wonen, leefbaarheid, herstructurering en de levering van aan wonen gerelateerde (zorg)diensten. De afspraken hebben betrekking op specifieke projecten en thema's, afhankelijk van het specialisme en de doelgroep van de desbetreffende organisatie.

Het gaat hier om organisaties als De Zorgboog, Prodas, welzijnsinstellingen, organisaties voor maatschappelijke ondersteuning zoals SMO, maar bijvoorbeeld ook de politie. Deze groep belanghouders heeft niet die invloed op het beleid die HBO en gemeente hebben, maar zij verwachten wel van ons dat we inzicht geven in ons beleid en onze strategie, en dat we uit kunnen leggen waarom bepaalde keuzes wel of juist niet worden gemaakt. Aan die wens proberen we tegemoet te komen door duidelijke doelen te stellen en transparant te communiceren over keuzes en resultaten.

Als belanghouder wordt door Bergopwaarts@BOW ook Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties aangemerkt. Aedes mag van haar lidorganisatie Bergopwaarts@BOW een kritische doch positieve inbreng verwachten bij lopende discussies en in daartoe geëigende platforms, zoals het directeurenoverleg. Verder is er regelmatig contact tussen de directeurbestuurder en de accountmanager van Aedes en vindt - indien gewenst - overleg plaats tussen de accountmanager Aedes en de beleidsmedewerker van Bergopwaarts@BOW.

Verbindingen: Deelnemingen

Vooruitlopend op 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 gedeeltelijk tot stand gekomen en daarom is besloten de volgende bestemming te geven aan de BV's: er is nu een holding (Vastgoed@BOW BV), een BV ten behoeve van projectontwikkeling (Ontwikkeling@BOW BV), een BV ten behoeve van activiteiten voor derden (Markt@BOW BV, handelsnaam BOW Vastgoedbeheer) en Sint Jozef@BOW BV, die leeg is. Bergopwaarts@BOW neemt deel in verbindingen zodra hiervoor wettelijke verplichting geldt vanuit juridische, fiscale of risicobeperkende afwegingen. Het onderbrengen van activiteiten in andere entiteiten draagt ook bij aan de transparantie.

In 2008 is door Ontwikkeling@BOW BV en Adriaans Projecten BV de vennootschap onder firma Adriaans@BOW opgericht. Doel is het realiseren van een 50-tal voor verkoop bestemde nieuwbouwwoningen in Aarle-Rixtel. In 2009 zijn de voorbereidende plannen uitgewerkt en er zal in 2010 begonnen worden met de bouw.

De minister van VROM heeft op 12 juni 2009 een brief naar de Tweede Kamer gestuurd met ingrijpende voorstellen voor de aanpassing van het corporatiestelsel. De voorstellen van de minister hebben tot doel het stelsel zodanig te vernieuwen dat corporaties hun maatschappelijke opgave op het terrein van de volkshuisvesting, leefbaarheid en de daarmee samenhangende sociale opgaven goed kunnen vervullen. Eén van de gevolgen is dat de corporatie commerciële delen moet afstoten en aan commerciële dochterondernemingen geen leningen, schenkingen of garantstellingen mogen worden verstrekt. Aan dit laatste

punt is in 2009 uitvoering gegeven, alleen zijn niet de beoogde resultaten behaald. In 2010 zal hier verder invulling aan worden gegeven.

De vennootschappen worden bestuurd en beheerd vanuit de Toegelaten Instelling.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Vastgoed@BOW BV
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 2009	
Vennootschap geplaatst kapitaal	18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	639.882-
Resultaat verslagjaar	106.494
Jaaromzet	0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	18.000
Intrinsieke waarde	639.882-
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	6.261
Waarde verstrekte lening(en)	0
Rentepercentage	n.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van 1.186
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Ontwikkeling@BOW BV
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 BV
Financiële gegevens 2008	
Vennootschap geplaatst kapitaal	18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	129.608-
Resultaat verslagjaar	235.151
Jaaromzet	0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	18.000
Intrinsieke waarde	129.608-
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW BV naar verbinding	0
Doorberekende kosten aan verbinding	85.844
Waarde verstrekte lening(en)	0
Rentepercentage	n.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van 80.769
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Markt@BOW BV (handelsnaam BOW Vastgoedbeheer)
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 BV
Financiële gegevens 2008	
Vennootschap geplaatst kapitaal	18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	462.288-
Resultaat verslagjaar	124.288-
Jaaromzet	99.903
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	462.288-
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW BV naar verbinding	o
Doorberekende kosten aan verbinding	152.477
Waarde verstrekte lening(en)	o
Rentepercentage	n.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van 149.432
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	o
Afgegeven zekerheden t.b.v. 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 BV
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 BV
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Houdster- en financieringsactiviteiten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW BV
Financiële gegevens 2008	
Vennootschap geplaatst kapitaal	18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	11.597
Resultaat verslagjaar	3.491-
Jaaromzet	0
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	11.597
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW BV naar verbinding	0
Doorberekende kosten aan verbinding	3.703
Waarde verstrekte lening(en)	0
Rentepercentage	n.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Alle faciliteiten van de vereniging, middels opslag op uurloon doorberekend
Inzet van personeel van de vereniging	Op basis van tijdschrijving voor een waarde van 658
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Adriaans@BOW V.O.F.
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Statutaire vestigingsplaats	Helmond
Statutaire doelstelling	Gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening en risico ontwikkelen en realiseren van (woningbouw)projecten
Oprichtingsdatum	01-01-2009
Bestuurder	Ontwikkeling@BOW BV
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW BV
Financiële gegevens 2009	
Vennootschap geplaatst kapitaal	0
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	1.344.778
Resultaat verslagjaar	172-
Jaaromzet	0
Belang in %	50
Intrinsieke waarde	1.344.778
Overige participanten	Adriaans Projectontwikkeling BV
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Ontwikkeling@BOW BV heeft als rechtspersoon 50% zeggenschap
Geldstromen	
Van Ontwikkeling@BOW B.V. naar verbinding	0
Doorberekende kosten aan verbinding	0
Waarde verstrekte lening(en)	0
Rentepercentage	n.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de vereniging	Geen
Inzet van personeel van de vereniging	Geen
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Er zijn geen zekerheden afgegeven
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd

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	24.692
Resultaat verslagjaar	2.806-
Jaaromzet	0
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	24.692
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	
Geldstromen	
Van Woningbouwvereniging Bergopwaarts naar verbinding	0

Bijlage

Bijlage

Samen de Toekomst Bouwen: doelen ondernemingsplan 2009-2012 Bergopwaarts@BOW

Bergopwaarts@BOW is een vastgoedonderneming

	Nulmeting 01-jan-09	Doel OP	2009 realisatie
We bieden huisvesting en we zijn tevreden als we eind 2012			
een huurwoning bieden aan minimaal 3300 huishoudens in Deurne	3208	3300	3401
een huurwoning bieden aan minimaal 1200 huishoudens in Asten	1164	1200	1199
een huurwoning bieden aan minimaal 100 huishoudens in Helmond	43	100	52
aan minimaal 460 huishoudens huisvesting bieden door een MGE-koopwoning	130	460	196
voldoende grondposities hebben om voor 500 huishoudens huisvesting te kunnen realiseren	370	500	378

Wij verhuren, beheren en ontwikkelen en zijn tevreden als we eind 2012			
minimaal 300 objecten van derden hebben waarvoor wij het vastgoedbeheer doen	5	300	211

Wij exploiteren ons vastgoed voldoende rendabel en zijn tevreden als:			
eind 2012 de totale exploitatiekosten van de standing investments en deeltransactieobjecten maximaal 50% van de bruto inkomsten bedragen		50%	50,00%
de marktwaarde van al onze nieuwbouwprojecten bij oplevering hoger is dan de investering		100%	niet gemeten
het jaarlijkse totaal rendement hoger ligt dan het gemiddelde rentepercentage van onze leningen		100%	niet gemeten
het rendement op het eigen vermogen minimaal gelijk is aan het inflatiepercentage		100%	niet gemeten

Bergopwaarts@BOW is er voor iedereen, in het bijzonder voor huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt

De betaalbare woningen zijn beschikbaar voor de lage inkomensgroep. We zijn tevreden als:			
de gemiddelde zoektijd voor een woning maximaal 1,5 jaar is voor de lage inkomensgroep	n.v.t.	1,5	4,50
we minimaal 95% van de vrijkomende betaalbare woningen toewijzen aan de lage inkomensgroep	65%	95%	100%

we maken winst op producten voor de overige klanten. We zijn tevreden als			
we op alle commerciële producten minimaal 5% winst maken		5%	niet gerealiseerd

Bergopwaarts@BOW werkt vraaggestuurd en vernieuwend

	Nulmeting 01-jan-09	Doel OP	2009 realisatie
Wij leveren vernieuwende producten en diensten. Wij zijn tevreden als:			
in de periode 2009-2012 minimaal 10 voor Bergopwaarts@BOW nieuwe en voor de klant merkbare, producten en diensten zijn toegepast.	n.v.t.	10	4,00
Onze stakeholders denken en praten mee over onze beleidsvoornemens. Wij zijn tevreden als:			
onze stakeholders onze prestaties eind 2012 met gemiddeld een 8 of hoger waarderen.	7,3	8	niet gemeten
Wij bieden klanten keuzevrijheid. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de keuzevrijheid bij nieuwbouw met een 7 of hoger waardeert;		90%	niet gemeten
eind 2012 minimaal 90% van de huurders de keuzevrijheid bij groot onderhoud met een 7 of hoger waardeert.	89%	90%	90,00%
Wij bieden goede diensten en dienstverlening. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten onze dienstverlening met een 7 of hoger waardeert.	84,40%	90%	89,00%
Onze klanten zijn tevreden over het onderhoud. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de afhandeling van een reparatieverzoek met een 8 of hoger waardeert;	84%	90%	93,20%
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de uitvoering van groot onderhoud of renovatie met een 7 of hoger waardeert.	87%	90%	87,00%
Onze klanten denken en praten mee over onze beleidsvoornemens. Wij zijn tevreden als:			
we alle beleidswijzigingen met gevolgen voor de klant aan een klant-vertegenwoordiging hebben voorgelegd;	80%	100%	100,00%
we in 2012 een klantvertegenwoordiging hebben, die meedenkt over vernieuwende projecten en waarmee we minimaal twee ideeën hebben ontwikkeld.			in voor- bereiding

Bergopwaarts@BOW levert goede, passende woningen

	Nulmeting 01-jan-09	Doel OP	2009 realisatie
Onze woningen zijn veilig en milieuvriendelijk. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 onze woningen gemiddeld een energielabel hebben van C of beter;	D	C	D
90% van onze woningen zijn voorzien van een politiekeurmerk en een woningperiodieke keuring van maximaal 5 jaar oud;	74%	90%	83,00%
het gemiddelde gasverbruik van onze huurwoningen met minimaal 10% daalt in de periode 2009-2012.	n.v.t.	10%	niet gemeten

Wij hebben goede en passende woningen. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 tussen 30% en 40% van de huurwoningvoorraad een nulredenwoning is;	22%	30%	26,10%
eind 2012 tussen 55% en 65% van de huurwoningvoorraad een eengezinswoning is;	71%	55%	75,50%
we in de periode 2009-2012 tussen 4.300 en 4.700 betaalbare huurwoningen hebben;		4300	4485
we in de periode 2009-2012 minstens 40 woningen in de vrije verkoop verkocht hebben;	0	40	8
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de woning met een 7 of hoger waardeert;	77,60%	90%	79,00%
80% van onze woningen voldoet aan onze interne kwaliteitseisen.	0	80%	85%

We geven onze klanten de mogelijkheid zolang mogelijk thuis te wonen. Wij zijn tevreden als:			0
we 90% van de aanvragen voor huisvesting voor mensen met een beperking kunnen verwezenlijken binnen 2 jaar;		90%	
we eind 2012 500 zelfstandige woningen hebben waar (verzorgingshuis)zorg mogelijk is;	350	500	52
we eind 2010 met minimaal 5 partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben ter stimulering van het zelfstandig wonen.		5	6

Bergopwaarts@BOW draagt bij aan prettige, leefbare wijken. Wij zijn tevreden als:

We hebben ons bezit in goede leefbare wijken. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 minimaal 90% van onze klant de buurt met een 7 of hoger waardeert;	80,40%	90%	76,00%
we eind 2012 met minimaal 5 partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben ter stimulering van het welzijn van onze bewoners.	1	5	6

We bevorderen de zelfredzaamheid van bewoners. Wij zijn tevreden als:			
minimaal 95% van de klachten over overlast beheersbaar blijft;	95%	95%	
eind 2012 maximaal 3% van de huurders een huurachterstand heeft.	5,60%	3%	5,96%

De organisatie van Bergopwaarts@BOW is in overeenstemming met de ondernemingsdoelen

	Nulmeting 01-jan-09	Doel OP	2009 realisatie
We zijn een milieubewuste organisatie. We zijn tevreden als:			
in de periode 2009-2012 de ecologische voetafdruk van onze organisatie met 15% afneemt.	o	15%	66,9ha
De personele invulling van onze organisatie is ingericht op het hybride karakter van onze organisatie. Wij zijn tevreden als:			
eind 2010 al onze medewerkers hun kerncompetenties op een voldoende niveau hebben.			niet gemeten
Bergopwaarts@BOW is een aantrekkelijke werkgever. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 minimaal 90% van de medewerkers een 7 of hoger geeft voor de tevredenheid over het werk;	n.v.t.	90%	91%
het ziekteverzuimpercentage op maximaal 3,5% ligt.	3,62%	3,50%	4%
Onze organisatie is efficiënt en effectief. Wij zijn tevreden als:			
we eind 2012 een fase 3 organisatie zijn volgens het INK-model;	fase 1-2		fase 2
eind 2012 onze huurderving in het reguliere verhuurproces maximaal 0,5% van de te ontvangen huren bedraagt.	1,14	0,50%	0,41%
Wij zetten onze entiteiten goed in. Wij zijn tevreden als:			
de risico's voor woningbouwvereniging Bergopwaarts zo minimaal mogelijk zijn;			o
we fiscale voordelen behalen.			o
De entiteiten een positieve bijdrage leveren aan het (financieel) resultaat van de woningbouwvereniging.			o

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2009

(na voorgestelde resultaatbestemming x 1.000)

		31 december 2009		31 december 2008	
Vaste activa	Ref.				
<i>Materiële vaste activa</i>	7				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		307.725		247.947	
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		27.952		18.627	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		17.250		19.537	
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		5.647		4.544	
			358.574		290.655
<i>Financiële vaste activa</i>	8				
Te vorderen BWS subsidies		337		829	
Latente belastingvordering		0		9.033	
Overige		5.000		5.000	
			5.337		14.862
Vlottende activa					
<i>Voorraden</i>	9		10.003		14.752
<i>Onderhanden projecten</i>	10		0		1.468
<i>Vorderingen</i>	11				
Huurdebiteuren		184		217	
Gemeenten		204		12	
Overige vorderingen		1.206		1.209	
Overlopende activa		1.919		1.958	
			3.513		3.396
Liquide middelen	12	5.440		20.790	
			5.440		20.790
			382.867		345.923

		31 december 2009	31 december 2008	
	Ref.			
Groepsvermogen	13			
Eigen vermogen*		157.109	148.963	
		157.109		148.963
Egalisatierekening	14			
Egalisatierekening			310	792
Voorzieningen	15			
Voorziening latente belastingverplichting		1.897	1.949	
Onrendabele investeringen nieuwbouw		32.267	31.632	
Overige voorzieningen		3.329	1.776	
		37.493		35.357
Langlopende schulden	16			
Leningen overheid		30.583	31.265	
Leningen kredietinstellingen		110.545	91.547	
Terugkoopverplichting woningen VOV		27.952	18.627	
Overige schulden		37	0	
		169.117		141.439
Kortlopende schulden	17			
Onderhanden projecten		846	0	
Schulden aan kredietinstellingen		1.830	8.367	
Schulden aan gemeenten		1.508	1.456	
Schulden aan leveranciers		4.834	5.188	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		631	777	
Overlopende passiva		9.189	3.584	
		18.838		19.372
		382.867		345.923

*) Het aansprakelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen (groepsvermogen) en de onder de langlopende schulden verwerkte achtergestelde lening(en). Het aansprakelijk vermogen per 31 december bedraagt 157.109

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2009 (x 1.000)

		2009	2008
	Ref.		
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	19	22.724	21.407
Vergoedingen	20	384	304
Overheidsbijdragen	21	524	186
Verkoop onroerende zaken	22	-509	-784
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	23	13.420	6.375
Overige bedrijfsopbrengsten	24	1.190	1.710
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		37.733	29.198
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	25	545	540
Projectkosten	26	15.273	7.649
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	27	30.680	8.303
Lonen en salarissen	28	2.724	2.438
Sociale lasten	29	340	311
Pensioenlasten	30	543	465
Lasten onderhoud	31	5.421	7.710
Overige bedrijfslasten	32	6.772	6.618
<i>Som der bedrijfslasten</i>		62.298	34.034
Bedrijfsresultaat		-24.565	-4.836
Financiële baten en lasten	33		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		536	918
Opbrengst financiële vaste activa en effecten		269	288
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.469	-5.599
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		-30.229	-9.229
Belastingen	34	-9.235	7.084
Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde MVA		-39.464	-2.145
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	35	47.610	2.383
Groepsresultaat na belastingen na mutatie reële waarde MVA		8.146	238

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode) (x 1.000)

	31 december 2009		31 december 2008	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-24.565		-3.944
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	545		540	
Waardeveranderingen materiële vaste activa	30.680		7.410	
Vrijval/dotatie egalisatierekeningen	-482		-117	
Vrijval/dotatie voorzieningen	2.188		2.581	
		32.931		10.414
		8.366		6.470
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Voorraden	6.217		-11.765	
Vorderingen	-117		1.062	
Kortlopende schulden (excl bankkrediet)	-6.449		5.644	
		-349		-5.059
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		8.017		1.411
Ontvangen/(betaalde) interest	-5.933		-4.681	
Opbrengst financiële vaste activa	269		288	
Ontvangen/(betaalde) belasting naar winst	-176			
		-5.840		-4.393
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.177		-2.982
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	-34.103		-19.770	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	5.103		9.909	
Investerings in financiële vaste activa	492		115	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-28.508		-9.746
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden (nw leningen)	20.000		30.000	
Aflossing langlopende schulden	-9.019		-9.019	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		10.981		20.981
Toename geldmiddelen		-15.350		8.253

Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening

1. Algemene toelichting

1.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting moet 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 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Bergopwaarts@BOW en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend, worden integraal in de consolidatie opgenomen. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed

uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening, is van correctie van de grondslagen afgezien.

Vanaf de oprichtings/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Als de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Beheerstichting Bergopwaarts	Deurne	100%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed-@BOW B.V.	Deurne	100%
Vastgoed-@BOW B.V.	Ontwikkeling-@BOW B.V.	Deurne	100%
Vastgoed-@BOW B.V.	Markt-@BOW B.V.	Deurne	100%
Vastgoed-@BOW B.V.	St.Jozef-@BOW B.V.	Deurne	100%

Proportioneel geconsolideerd

Adriaans@BOW V.O.F.

Helmond (50% aandeelhouder Ontwikkeling@BOW B.V.)

De activiteiten van Vastgoed@BOW B.V. bestaan voornamelijk uit 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.

Adriaans@BOW V.O.F. te Helmond is aangemerkt als een joint venture. Met de andere vennoot wordt de zeggenschap in de V.O.F. gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen 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 zijn gerealiseerd.

1.3 Stelselwijziging

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

Consolidatiekring

Tot en met 2008 werd het belang in Adriaans@BOW V.O.F., waarin het belang van Bergopwaarts@BOW niet meer dan 50% bedroeg maar wel tenminste eenzelfde invloed op het beleid kon worden uitgeoefend als door de andere participant (50%), niet in de consolidatie betrokken, vanwege de beperkte omvang van de deelneming. Met ingang van 1 januari 2009 wordt deze entiteit vanwege het toegenomen belang proportioneel (naar rato van het zeggenschapsbelang) geconsolideerd.

Gezien het beperkte belang in 2008 zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast. De voornaamste invloed van de stelselwijziging is dat nu een bedrag van 1.339.142 onder voorraad is verantwoord, terwijl dit bedrag bij verwerkingswijze conform in 2008 onder de post deelnemingen verantwoord zou zijn. Door stelselwijziging worden nu 50% van alle kosten en opbrengsten in de winst- en verliesrekening verantwoord, terwijl deze bij verwerking als deelneming zoals in 2008 onder de post resultaat deelneming verantwoord zou zijn. Deze wijziging in de verantwoording heeft geen impact op het resultaat en vermogen van zowel 2009 als 2008.

Onderhanden projecten

Met ingang van 1 januari 2009 is de nieuwe Richtlijn 221 Onderhanden projecten van kracht. Deze nieuwe richtlijn heeft impact op de verantwoording van de onderhanden projecten in de jaarrekening. Deze wijziging in de verantwoording heeft geen impact op het resultaat en vermogen van zowel 2009 als 2008. De vergelijkende cijfers zijn echter wel aangepast om het inzicht en vergelijking met 2009 mogelijk te maken.

1.4 Vergelijking met voorgaand jaar – restwaarde in de waardering van de onroerende en roerende zaken in exploitatie

In de sector is het gebruikelijk dat de sloop- en uitplaatsingskosten worden meegenomen bij de waardering van de onroerende zaken in exploitatie. Bergopwaarts@BOW wijkt af van hetgeen in de sector gebruikelijk is en neemt deze kosten, in tegenstelling tot voorgaande jaren, niet meer mee in de waardering van het bestaande vastgoed. Hieronder wordt de reden uiteengezet.

De restwaarde van een perceel is afhankelijk van ligging en de huidige/toekomstige bestemming. Bergopwaarts@BOW acht het niet logisch om - voordat de toekomstige bestemming van een complex bekend is - het complex feitelijk in te rekenen alsof er sloop en nieuwbouw plaats gaat vinden. Wanneer het complex verkocht wordt, is er immers geen sprake van sloop- en uitplaatsingskosten. Logischer is het derhalve om sloop- en uitplaatsingskosten pas in te rekenen op het moment dat de bestemming van het complex bekend is en ze dus te betrekken in de nieuwe exploitatie.

Op grond van bovenstaande rekent Bergopwaarts@BOW de sloop- en uitplaatsingskosten bij herontwikkeling toe aan het te herontwikkelen plan en wel op het moment van interne besluitvorming en externe communicatie van het plan. Bergopwaarts@BOW is van mening dat hierdoor de waardering van het bestaande vastgoed in de jaarrekening zuiverder is, waarmee het inzicht in de financiële situatie verbetert.

Om een vergelijking met het vorig jaar goed mogelijk te maken verwerkt Bergopwaarts@BOW deze belangrijke wijziging in haar uitgangspunten met terugwerkende kracht in het beginvermogen ultimo 2008 en past de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2009 hierop aan. Hiermee wijkt Bergopwaarts@BOW af van hetgeen gebruikelijk is (verwerking via het resultaat lopend boekjaar), maar zij acht dit op grond van het inzicht in de jaarrekening belangrijk. De wet laat dit op grond van Boek 3 Titel 9, artikel 362, lid 4 toe.

Hiernaast worden de effecten weergegeven van de gewijzigde uitgangspunten:

Oude systematiek (inclusief sloop- en uitplaatsingskosten)		
Balans	Jaarrekening 2008 oude systematiek	Jaarrekening 2009 oude systematiek
Eigen vermogen	108.991	103.935
Bedrijfswaarde		
MVA in exploitatie	215.778	2
voorziening neg	1.776	3.
	214.002	261.257
Voorziening/Gesaldeerd met onroerende zaken in ontwikkeling		
Saldering	20.270	28.507
Voorziening voor onrendabele investeringen	39.434	42.303
	59.704	75.641
Resultaat	- 192	-16.205
Nieuwe systematiek (exclusief sloop- en uitplaatsingskosten)		
Balans	Jaarrekening 2008 herrekend	Jaarrekening 2009 nieuw systematiek
Eigen vermogen	148.962	157.109
Bedrijfswaarde		
MVA in exploitatie	247.947	307.725
voorziening neg	1.776	3.
	246.171	304.396
Voorziening/Gesaldeerd met onroerende zaken in ontwikkeling		
Saldering	20.270	28.507
Voorziening voor onrendabele investeringen	31.632	32.268
	51.902	60.775
Resultaat	237	8.146
Verschil Jaarrekening 2009 nieuwe systematiek en Jaarrekening 2009 oude systematiek		
	2008	2009
Eigen vermogen	39.971	53.147
Resultaat	429	13.203

Onder de oude systematiek zou het resultaat dus 13,2 miljoen lager zijn uitgevallen in 2009 en zou het eigen vermogen ultimo 2009 53,1 miljoen lager geweest zijn. In 2008 zou onder de nieuwe systematiek het resultaat 0,4 miljoen hoger geweest zijn en het eigen vermogen zou ultimo 2008 39,9 miljoen hoger geweest zijn.

1.5 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. Deze wijzigingen hebben een substantiële invloed op het resultaat en het vermogen van de jaarrekening 2009.

Voor een nadere uiteenzetting en toelichting wordt verwezen naar het mutatieoverzicht bedrijfswaarde, de grondslagen voor waardering onroerende en roerende zaken in exploitatie en de toelichting op de materiële vaste activa onder de toelichting op de balans.

Bij de toelichting op de materiële vaste activa onder de toelichting op de balans wordt tevens de invloed van enkele substantiële schattingswijzigingen met betrekking tot de restwaardebepaling van de onroerende zaken in exploitatie weergegeven.

1.6 Schattingen

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

2. 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, met uitzondering van de onder 1.3 en 1.4 in het vorige hoofdstuk genoemde zaken.

2.2 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de vereniging zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande

verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als vaststelling door de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

2.3 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 2009 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf 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 en grondslagen:

Uitgangspunten	Jaarrekening 2009	Jaarrekening 2008
Huur	2009 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging van 1,2% voor 2010, 2% voor 2011 t/m 2013 en daarna 2,5%.	2008 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging van 2,5% voor 2009 en 2,25% voor de jaren daarna.
Huurderving	0,5%	2009 t/m 2013: 0,5% / vanaf 2014: 1%
Streefhuur	70% van de maximaal redelijke huur.	Woningen na 1998 gebouwd 70% Woningen voor 1998 gebouwd 65% Van de maximaal redelijke huur.
Puntprijzen	Niveau 1-7-2009: 4,37 en 4,80	niveau 1-7-2008: 4,27 en 4,69
Mutatiekansen	Opnieuw bepaald op basis van 5-jaars-gemiddelde per complex variërend van 3-26%.	6% voor eengezinswoningen, 8% voor appartementen.
Discontering	5,86% (WAC)	6%
Prijsindex	2010 t/m 2013: 2% Vanaf 2014 2,5%	2,25%
Index loon	2010 t/m 2013: 2% Vanaf 2014 2,5%	3%
Index onderhoud/ bouw	2010 t/m 2013: 3,25% Vanaf 2014 3,75%	3,25%
Index markt	2010 t/m 2013: 2% Vanaf 2014 2,5%	3%
Korte rente	2010 t/m 2013: 4% Vanaf 2014 4,5%	4%
Lange rente	2010 t/m 2013: 6% Vanaf 2014 6,5%	4,5%
Discontering leningportefeuille	Niet van toepassing. De rentabiliteits- waardecorrectie wordt niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.	4,6%: De rentabiliteitswaardecorrectie wordt meegenomen in de waardering van het vastgoed
Gemiddelde rente lopende leningen	Niet van toepassing. De rentabiliteits- waardecorrectie wordt niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.	Op basis van werkelijke leningportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt mee- genomen in de waardering van het vastgoed
Verkoopopbrengst	MGE: 75% WOZ Regulier: 100% WOZ	MGE: 100% WOZ Regulier: 100% WOZ
Variabele lasten	Jaarrekening: 1.901 variabele lasten per woning	1.916 variabele lasten per woning
Klachtenonderhoud	Jaarrekening: 76 euro per woning	110 klachtenonderhoud per woning
Mutatieonderhoud	Jaarrekening: 42 euro per woning	107 mutatieonderhoud per woning
Planmatig onderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor 5 jaar en voor de jaren erna een norm van 1.100 per woning.	Volgens de meerjaren onderhoudsbegroting voor 10 jaar met een norm voor jaar 11 en verder gebaseerd op de eerste 10 jaar.
Verbeteringen	Bij de berekeningen rekening gehouden met toekomstige huurverhogingen door verbeteringen.	Bij de berekeningen wordt geen rekening gehouden met toekomstige huurverhogingen door verbeteringen. Ook in de onderhoudslasten zijn geen verbeteringen opgenomen. <i>(vervolg op volgende pagina)</i>

Levensduur	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 60 jaar met een minimum van 10 jaar. Daarbij blijft wel de maximale horizon van doorrekenen van Wals van 50 jaar gehanteerd. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 27 jaar.	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.
Restwaarde	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde-opbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met sloop- en uitplaatsingskosten. Zie verder paragraaf 1.4 van hoofdstuk 1 van deze jaarrekening en onder deze tabel voor een nadere toelichting.	Verdisconteerde geïndexeerde restwaardeopbrengst minus sloop- en uitplaatsingskosten.

Systematiek restwaardebepaling in de jaarrekening 2008

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde (incl. sloop en uitplaatsingskosten)	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaatsingskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m	215	255	21.300	50 jaar	10.300	6.650
Appartement	20% van VON 183.600	215	255	13.650	50 jaar	10.300	6.650
Garage	25 m	215	255	5.085	50 jaar	1.290	nihil
Commerciële ruimte	1.000m	215	255	186.300	50 jaar	68.700	nihil

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

Systematiek restwaardebepaling in de jaarrekening 2009

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaat- singskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m	275	327,25	49.087,50	60 jaar	nihil	nihil
Appartement	20% WOZ			32.583,00	60 jaar	nihil	nihil
Kamerwoning	20% WOZ			10.320,00	60 jaar	nihil	nihil
Woonwagen	Chalet			nihil	25 jaar	nihil	nihil
Standplaats	Kavel 200 m	275	327,25	65.450,00	60 jaar	nihil	nihil
Parkeerplaats	5 x 3,5 = 17,5 m	275	327,25	5.731,25	60 jaar	nihil	nihil
Garage	25 m	275	327,25	8.181,25	60 jaar	nihil	nihil
Commerciële ruimte	m VVO	275	327,25	nihil	60 jaar	nihil	nihil

Bovenstaande methodiek met betrekking tot het bepalen van de restwaarde, wijkt in belangrijke mate af van hetgeen in de sector gebruikelijk is. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 1.4 van het vorige hoofdstuk.

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 zo nodig 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie 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. Als de regeling voorziet in een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op het terugkoopmoment, dan is de verwerking overeenkomstig de terugkoopplicht.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachts-

waarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Als de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening

verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire/annuïtaire afschrijvingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

2.4 Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

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

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogens-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.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als 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 verkrijgingsprijs of, als hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Overige financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, moet worden teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering.

Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

2.5 Voorraden

Onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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

2.6 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Zie hiervoor de grondslag in paragraaf 3.2. Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Als het saldo van alle onderhanden projecten negatief bedraagt, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

2.7 Vorderingen

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 voorgerekenende 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.

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

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd als het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

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

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 als de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

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.

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. Als 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, als 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;
- onder vlottende activa opgenomen effecten;
- afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

3.2 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Projectopbrengsten en projectkosten

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

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

plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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

Als 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.

3.3 Bedrijfsopbrengsten

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2009 bedroeg dit maximumpercentage 2,5%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts@BOW de huurverhoging op 2,43%.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

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

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 voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst omdat de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam 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 dan wel 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. Ook worden hieronder de leefbaarheidsinvesteringen opgenomen.

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 toegezegd-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Bergopwaarts@BOW op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De groep heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden

verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa als 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. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. 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 ontvangen leningen die, indien noodzakelijk voor het inzicht, als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

3.7 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.

Marktrisico

Bergopwaarts@BOW loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten, opgenomen onder vlottende activa. De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

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

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 toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Bergopwaarts@BOW risico's over de marktwaarde.

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

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.

Liquiditeitsrisico

Bergopwaarts@BOW maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid zijn en onafhankelijk van elkaar zijn. Als niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingssystemen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, van de DCF-methode (contante waarde van kasstromen), rekening houdend met specifieke omstandigheden.

4. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management moet daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen 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

4.1 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 onder meer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus.

4.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

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

4.3 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening, heeft Bergopwaarts@BOW een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2009 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

Als gevolg hiervan kan de fiscale last over 2009 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

5. Kasstroomoverzicht

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

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

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

6. Toelichting op de geconsolideerde balans (x 1.000)

Toelichting wordt gegeven in de navolgende paragrafen 7 tot en met 18.

7. 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
Boekwaarde per 1 januari 2009	247.947	19.537	4.544	18.627	290.655
<i>Mutaties 2009</i>					
Investerings		32.436	192		32.628
Desinvesteringen					0
Afschrijvingen			-545		-545
Waardeveranderingen	42.999	-6.557		-606	35.836
Overboekingen	16.779	-28.166	1.456	9.931	0
Totaal mutaties	59.778	-2.287	1.103	9.325	67.919
<i>31 december 2009</i>					
Bedrijfswaarde	285.046				
Rentabiliteitswaarde	16.364				
Boekwaarde per 31 december 2009	307.725	17.250	5.647	27.952	358.574

De beginstand van de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling is herkend. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 1.4 (hoofdstuk 1) van deze jaarrekening. In de post materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die worden gefinancierd door middel van financial lease.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling geen bouwrente geactiveerd.

De methodiek met betrekking tot het bepalen van de restwaarde van de materiële vaste activa wijkt in belangrijke mate af van hetgeen in de sector gebruikelijk is (Zie paragraaf 1.4 voor een nadere toelichting).

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

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

Ter bepaling van de afschrijving van materiële vaste activa ten dienste van exploitatie gelden de volgende termijnen:

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

8. Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidies	Overig	Latente belastingvordering	Totaal
1 januari 2009 Boekwaarde	829	5.000	9.033	14.862
<i>Mutaties 2009</i>				
Investeringsen				0
Desinvesteringen			-9.033	-9.033
Afschrijving/aflossing	-492	0	0	-492
Totaal mutaties	-492	0	-9.033	-9.525
31 december 2009 Boekwaarde	337	5.000	0	5.337

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

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 valutatdatum 1 december.

De latente belastingverplichtingen zijn toegelicht onder referentie 11.

Latente belastingvorderingen

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

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.

De latentie had in 2008 met name betrekking op het verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering van het vastgoed. Naar verwachting zou deze latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. Op basis van voortschrijdend inzicht wordt het door Bergopwaarts@BOW niet meer noodzakelijk geacht voor de verschillen een latentie te handhaven omdat fiscale verrekening gegeven het huidige beoogd beleid van de corporatie in beperkte mate zal plaatsvinden.

9. Voorraden

	2009	2008
Bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling	11.767	15.367
Af: gedeclareerde termijnen	-	-
	11.767	15.367
Af: voorziening voor verliezen	1.764	615
Totaal projecten in ontwikkeling	10.003	14.752

Van de post bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling heeft niets betrekking op reeds tot uitdrukking gebrachte winst op projecten, overeenkomstig de stand van het werk. Een bedrag van 3.406.000 heeft betrekking op nog per balansdatum te verkopen woningen.

10. Onderhanden projecten

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet 13.607.000 (2008: 4.781.000). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt 14.453.000 (2008: 5.684.000).

Het saldo van alle onderhanden projecten wordt als één totaal verwerkt en gepresenteerd in de balans. Als het totaal saldo een debetstand vertoont (2008) wordt het totaal saldo in de balans gepresenteerd als een actief, als het totaalsaldo een creditstand vertoont (2009), wordt het totaalsaldo in de balans gepresenteerd als een schuld.

Het saldo bestaat voor 1.071.000 (2008: 1.682.000) uit projecten met een cumulatieve netto-omzet groter dan de gefactureerde termijnen en voor 1.132.000 (2008: 602.000) uit projecten met een cumulatieve netto-omzet kleiner dan de gefactureerde termijnen.

11. Vorderingen

Huurdebiteuren

	31-12-09	31-12-08
Huurdebiteuren	454	417
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-270	-200
Totaal huurdebiteuren	184	217

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,96 (2008: 0,6).

De dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren is gebaseerd op het totaal van zittende huurders (10%), vertrokken huurders (75%) en huurders in de schuldsanering (100%). Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Gemeenten

	31-12-09	31-12-08
Bijdrage ineens woningaanpassingen	46	11
Termijnen nieuwbouwprojecten	158	0
Afrekening woningen in beheer	0	1
Totaal gemeenten	204	12

Overige vorderingen

	31-12-09	31-12-08
Debiteuren	1.192	1.138
Overige	14	71
Totaal overige vorderingen	1.206	0

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

Overlopende activa

	31-12-09	31-12-08
Vooruitbetaalde kosten	324	475
Nog te ontvangen posten	777	531
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	79	232
Afrekening Duwo	723	708
Overige	16	12
Totaal overlopende activa	1.919	1.958

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

12. Liquide middelen

	31-12-09	31-12-08
Kas/bank/giro	5.440	790
Op termijn uitgezet		20.000
Totaal liquide middelen	5.440	20.790

De liquide middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking van de vereniging. Onder de liquide middelen zijn geen deposito's begrepen.

13. Groepsvermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-09	31-12-08
Stand per 1 januari	148.963	148.725
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar	8.146	238
Stand 31 december	157.109	148.963

De beginstand van de het vermogen is herrekend. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 1.4 (hoofdstuk 1) van deze jaarrekening.

14. Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31-12-09	31-12-08
Stand per 1 januari	792	909
Toekenningen		0
Toevoeging rente	38	43
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-520	-160
Stand 31 december	310	792

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

15. Voorzieningen

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

	Onrendabele investeringen nieuwbouw	Latente belasting verplichting	Negatieve materiële vaste activa in exploitatie	Totaal
1 januari 2009				
Boekwaarde	31.632	1.949	1.776	35.357
Mutaties 2009				
Toevoeging rente				0
Overige toevoegingen	21.072		1.553	22.625
Onttrekkingen	-20.437	-52		-20.489
Overige mutaties				0
Totaal mutaties	635	-52	1.553	2.136
31 december 2009				
Boekwaarde	32.267	1.897	3.329	37.493

Onrendabele investeringen nieuwbouw

De beginstand van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is herrekend. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 1.4 (hoofdstuk 1) van deze jaarrekening.

Als 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 die in 2009 aan deze voorwaarden 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 een waardering tegen actuele waarde resteert.

Latente belastingverplichting

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

Van de voorzieningen is een bedrag ad 1.518 als een verplichting op lange termijn aan te merken.

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.

16. Langlopende schulden

	Looptijd korter dan 5 jaar	2009 Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	2008	
					Totaal	Rente- voet
Leningen overheid	0	30.583	30.583	4,77%	31.265	4,77%
Leningen kredietinstellingen	21.813	88.732	110.545	4,44%	91.547	4,58%
Terugkoopverplichting VOV	0	27.952	27.952		0	
Overige schulden		37	37		18.627	
Totaal	21.813	147.304	169.117	4,53%	141.439	4,64%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2009 bedraagt 1.684.397. De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt 15.547.866 (2008: 13.593.064). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2009 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2009	31.265	91.547	122.812
Bij: nieuwe leningen		20.000	20.000
Af: kortlopend deel 2010	-682	-1.002	-1.684
Bij: klim			0
Stand per 31 december 2009	30.583	110.545	141.128

Garantie

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

Terugkoopverplichting VOV woningen

	2009	2008
1 januari 2009		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderen / vermeerderingen	18.627	6.089
	18.627	6.089
Mutaties		
Verminderen / vermeerderingen	9.930	12.341
Opwaarderingen		197
Afwaarderingen	-605	0
	9.325	12.538
31 december 2009		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderen / vermeerderingen		12.211
	27.952	18.627

17. Kortlopende schulden

	2009	2008
Onderhanden projecten	846	0
Schulden aan kredietinstellingen	1.830	8.367
Schulden aan gemeenten	1.508	1.456
Schulden aan leveranciers	4.834	5.188
Belastingen en premies sociale verzekeringen	631	777
Overlopende passiva	9.189	3.584
Totaal	18.838	19.372

Onder de schulden aan kredietinstellingen en gemeenten is onder andere de aflossing opgenomen die het komende jaar contractueel verschuldigd is.

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

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

18. Niet in de balans opgenomen activa en 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 die eerst verschuldigd is nadat het vermogen van het WSW daalt beneden een percentage van 0,25% van het gegarandeerde volume.

Per 31 december 2009 wordt door het WSW een bedrag van 143.709.000 gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2009 5.532.797. Conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Fondsrisico

Bergopwaarts@BOW biedt zijn 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 11.280.219 verplichtingen aangegaan.

Kredietfaciliteit

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

Bankgarantie

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 2010 zijn afspraken gemaakt met kredietverstrekkers voor de opname van twee leningen van elk 10 miljoen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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.

Automatisering

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

Leaseverplichting

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

Verplichting inzake renovatiewerkzaamheden Bloemenwijk

Op het gebied van renovatie heeft Bergopwaarts@BOW een aanzienlijke verplichting om in de toekomst verbeteringen en onderhoud uit te voeren in de Bloemenwijk te Asten. De plannen voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn slechts in de jaarrekening verwerkt voor zover deze plannen in 2010 uitgevoerd zullen worden. Voor het renovatieproject zijn de financiële consequenties van de werkzaamheden die plaats zullen vinden in de jaren 2011 tot en met 2013 nog niet verwerkt in de jaarrekening aangezien de interne besluitvorming hiervoor nog niet is afgerond.

Ook vindt er in de Bloemenwijk, buiten bovenstaande renovatie, sloop- en nieuwbouw plaats. Ook hiermee is een aanzienlijke investering gemoeid. De projectkosten (voornamelijk aankoop vastgoed) die ten behoeve van dit project tot op heden zijn gemaakt zijn direct afgewaardeerd ten laste van het resultaat, voornamelijk omdat het vastgoed in het huidige projectplan zal worden gesloopt en dus geen waarde vertegenwoordigt. Aangezien de interne besluitvorming rond dit project nog geformaliseerd is, is niet de volledige onrendabele top voor het gehele project in de jaarrekening verantwoord onder de voorziening.

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

19. Huren

	31-12-09	31-12-08
Woningen en woongebouwen	22.421	21.555
Onroerende zaken niet zijnde woningen	629	101
	23.050	21.656
Af: huurderwing wegens leegstand	-324	-237
huurderwing wegens oninbaarheid	-2	-12
	-326	-249
Totaal huuropbrengsten	22.724	21.407

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.

20. Vergoedingen

	31-12-09	31-12-08
Overige goederen, leveringen en diensten	394	307
Af: huurderwing wegens leegstand	-10	-3
Totaal vergoedingen	384	304

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de vergoedingen tot een bedrag van 30.000;
- Het dervingspercentage is 2,54% (2008: 0,98%).

21. Overheidsbijdragen

	31-12-09	31-12-08
Vrijval egalisatierekening BWS subsidie	520	160
Overige rijksbijdragen	4	26
Totaal overheids bijdragen	524	186

De jaarlijkse bijdragen BWS hebben betrekking op de subsidieregeling BWS waaronder een zevental complexen zijn gebouwd. Naar verwachting wordt de laatste bijdrage in 2015 ontvangen. In het jaar 2009 zijn een tweetal complexen afgekocht.

22. Verkoop onroerende goederen

	31-12-09	31-12-08
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-399	-368
Af: direct toerekenbare kosten	-110	-416
Totaal verkopen onroerend goed	-509	-784

23. Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten

	31-12-09	31-12-08
Totaal opbrengst onderhanden projecten	13.420	6.375

24. Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-09	31-12-08
Doorberekende kosten afdelingen	960	1.330
Overige	230	380
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.190	1.710

Onder deze post zijn voornamelijk de doorberekeningen van de uren van diverse medewerkers aan de nieuwbouw-projecten verantwoord.

25. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	31-12-09	31-12-08
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	545	540

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.

26. Projectkosten

	31-12-09	31-12-08
Totaal projectkosten	15.273	7.649

27. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	31-12-09	31-12-08
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	30.680	5.147
Waardeveranderingen vaste activa in exploitatie		3.156
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	30.680	8.303

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.

28. Lonen en salarissen

	31-12-09	31-12-08
Bruto-salaris	2.464	2.183
Vakantiegeld	191	189
Overig	69	66
Totaal lonen en salarissen	2.724	2.438

De toename van de salariskosten ten opzichte van de jaarrekening 2008 is te verklaren door een toename in het aantal FTE (2009: 54,25 ten opzichte van 2008: 54,1), maar ook door herinschaling van een aantal functies.

29. Sociale lasten

	31-12-09	31-12-08
Sociale lasten	340	311

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

30. Pensioenpremie

	31-12-09	31-12-08
Pensioenpremie	543	465

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

31. Lasten onderhoud

	31-12-09	31-12-08
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	898	1.828
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.523	5.882
Totaal	5.421	7.710

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	31-12-09	31-12-08
Planmatig onderhoud	4.480	5.812
Mutatie-onderhoud	363	581
Serviceonderhoud	491	465
Maatschappelijk onderhoud	0	769
Duwo	87	83
Totaal	5.421	7.710

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

32. Overige bedrijfslasten

	31-12-09	31-12-08
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	1.311	1.446
Huisvestingskosten	476	379
Bestuurskosten	156	108
Algemene kosten	1.969	2.496
Subtotaal bedrijfskosten	3.912	4.429
<i>Heffingen</i>		
Contributie landelijke federatie	46	42
Belastingen	1.140	1.039
Verzekeringen	101	85
Subtotaal heffingen	1.287	1.166
<i>Woningexploitatie</i>		
Servicekosten	362	284
Kosten servicefonds	59	56
Overige	1.152	683
Subtotaal kosten woningexploitatie	1.573	1.023
Totaal overige bedrijfslasten	6.772	6.618

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

De kosten exploitatiewoningen betreffen jaarlijkse kosten voor de woningen, inclusief de bijdrageheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze kosten zijn inflatievolgend en muteren met het aantal verhuur-eenheden.

32.1 Accountantshonoraria

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

	31-12-09	31-12-08
Controle van de jaarrekening	80	57
Andere controle werkzaamheden	7	
Fiscale advisering		12
Andere niet-controle diensten		
Totaal	87	69

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).

33. Rentelasten en rentebaten

	31-12-09	31-12-08
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-38	-43
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-1.511	-1.544
Leningen kredietinstellingen	-4.861	-3.996
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-59	-16
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.469	-5.599
Rentebaten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	44	45
Overige financiële vaste activa	225	243
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	536	918
Totaal rente baten en soortgelijke kosten	805	1.206

34. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Acute belastingen	665	399
Latente belastingen per 1 januari 2009	6.685	6.685
Mutatie latente belastingen in 2009	-16.585	
Totaal	-9.235	7.084
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		-30.229
<i>Correctie Vogelaaarheffing</i>	-260	
Tijdelijke verschillen	33.149	
Fiscale verliescompensatie	0	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		32.889
Belastbaar bedrag		2.660
Verschuldigde winstbelasting		665

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

35. Mutatie reële waarde materiële vaste activa

	2009		2008	
Onroerende en roerende zaken in exploitatie per 31 december		307.725		247.947
Voorziening negatieve onroerende en roerende zaken in exploitatie		3.329-		1.776-
Bedrijfswaarde per 31 december		304.396		246.171
<i>De bedrijfswaarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van 58.225 van de reële waarde ultimo het voegaande verslagjaar. De mutatie reële waarde laat zich als volgt verklaren:</i>				
Autonome ontwikkeling				
Vrijval kasstromen en effect één jaar opschuiven		766-		3.371
Voorraadmutaties				
Verbeteringen				
Verkopen	227		14.979-	
Sloop	1.907-		210-	
Nieuwbouw	17.416		22.029	
Aankoop	-		-	
Subtotaal voorraadmutaties		15.735		6.840
Parameterwijzigingen				
Wijziging verkoopopbrengst	4.101-		-	
Restwaarde	3.157-		1.364	
Levensduur complexen 1)	2.977		7.004	
Mutatiekansen	2.170-		-	
Huurderving	1.393		1.169-	
Huurstijging	7		7.454	
Streefhuur	10.417		-	
Onderhoudskostenstijging	4.447-		497	
Loonindex	4.883		5.068-	
Marktindex	1.769-		11.833	
Inflatie / lastenstijging	1.098-		99	
Disconteringspercentage	3.513		8.324-	
Subtotaal parameterwijzigingen		6.448		13.690
Niveauijzigingen				
Huren	4.078-		978	
Onderhoudsuitgaven	25.047		22.481-	
Verbeteringen	3.166-		663	
Overige exploitatie-uitgaven (lonen)	776		5.259-	
Overige exploitatie-uitgaven (variabele lasten)	5.754		13.697-	
Overige exploitatie-uitgaven (overige lasten)	2-		270-	
Overige baten 2)	5.663		7.403	
Verkopen	12.369		24.222	
Sloop	3.923-		630-	
Subtotaal niveauijzigingen		38.440		9.071-
Rentabiliteitswaardecorrectie		1.633-		4.784-
Totaal specificatie verloop bedrijfswaarde		58.225		10.046

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. Ook wordt vanaf 2009 een technische levensduur van 60 jaar gehanteerd, met een maximale horizon van 50 jaar.

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.

36. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2009 had de corporatie gemiddeld 61 werknemers in dienst, zijnde 54,25 FTE (2008: 54,1 FTE).

37. Bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van bestuurders omvat

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

De bezoldiging van de bestuurder in 2009 is in onderstaande tabel weergegeven.

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Winstdeling en bonus	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008
C.W.J. Theuws	Directeur-bestuurder	96.663	92.500	34.400	24.600	9.250	15.915
Totaal		96.663	92.500	34.400	24.600	9.250	15.915

Aan de directeurbestuurder 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	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008
J.H. van der Steen	Voorzitter	14.554	14.103			874	840
B. van Beurden	Vice-voorzitter	11.050	10.708				
M. Littooi	Lid	9.703	9.402				
M.C.M. Dams	Lid	9.703	9.402				
J. Feuerriegel	Lid	9.703	9.402				
Totaal		54.713	53.017	0	0	874	840

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

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming x 1.000)

		31 december 2009		31 december 2008	
Vaste activa	Ref.				
Materiële vaste activa	38				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		307.725		247.947	
Onroerende zaken in VOV		27.952		18.627	
Onroerende zaken in ontwikkeling		17.250		19.537	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		5.647		4.544	
			358.574		290.655
Financiële vaste activa	39				
Te vorderen BWS subsidies		337		829	
Deelnemingen		25		27	
Latente belastingvordering		0		9.033	
Overige		5.000		5.000	
			5.362		14.889
Vlottende activa					
Voorraden	40		4.974		11.496
Onderhanden projecten	41		0		1.274
Vorderingen	42				
Huurdebiteuren		184		217	
Gemeenten		204		12	
Groepsmaatschappijen		5.259		3.332	
Overige vorderingen		1.315		2.309	
Overlopende activa		1.882		1.924	
			8.844		7.794
Liquide middelen	43	5.005		20.499	
			5.005		20.499
			382.759		346.607

		31 december 2009		31 december 2008	
	Ref.				
Eigen vermogen					
Overige reserves	44	157.109		148.963	
			157.109		148.963
Egalisatierekening	45				
Egalisatierekening			310		792
Voorzieningen	46				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		32.267		31.632	
Voorziening latente belastingverplichtingen		1.897		1.949	
Voorziening deelneming		640		746	
Negatieve MVA in exploitatie		3.329		1.776	
			38.133		36.103
Langlopende schulden	47				
Leningen overheid		30.583		31.265	
Leningen kredietinstellingen		110.545		91.547	
Terugkoopverplichting VOV woningen		27.952		18.627	
Overige schulden		37		0	
			169.117		141.439
Kortlopende schulden	48				
Onderhanden projecten		454		0	
Schulden aan kredietinstellingen		1.830		8.367	
Schulden aan gemeenten		1.508		1.456	
Schulden aan leveranciers		4.759		5.040	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		350		863	
Overlopende passiva		9.189		3.584	
			18.090		19.310
			382.759		346.607

Enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2009 (x 1.000)

		2009	2008
Bedrijfsopbrengsten			
Huren		22.724	21.407
Vergoedingen		384	304
Overheidsbijdragen		524	186
Verkoop onroerende zaken		-509	-784
Gerealiseerde opbrengst onroerende zaken	49	11.081	1.782
Overige bedrijfsopbrengsten	50	1.239	1.749
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		35.443	24.644
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		545	540
Projectkosten	51	13.280	2.881
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		30.680	8.303
Lonen en salarissen		2.724	2.438
Sociale lasten		340	311
Pensioenlasten		543	465
Lasten onderhoud		5.421	7.710
Overige bedrijfslasten	52	6.686	6.552
<i>Som der bedrijfslasten</i>		60.219	29.200
Bedrijfsresultaat		-24.776	-4.556
Financiële baten en lasten	53		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		666	1.078
Opbrengst financiële vaste activa en effecten		269	288
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.478	-5.599
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen</i>		-30.319	-8.789
Belastingen		-9.249	7.084
Resultaat deelnemingen		104	-440
Resultaat na belastingen vóór reële waarde MVA		-39.464	-2.145
Mutatie reële waarde materiële vaste activa		47.610	2.383
Resultaat na belastingen na reële waarde MVA		8.146	238

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

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 1 tot en met 4 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in paragraaf 5 en verder opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Aandacht wordt gevraagd voor hetgeen in paragraaf 1.4 van deze jaarrekening wordt vermeld inzake de waardering van de onroerende en roerende zaken in exploitatie en herrekening van diverse posten in de vergelijkende cijfers van deze jaarrekening.

38. Materiële vaste activa

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 7 in de geconsolideerde jaarrekening.

39. Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidies	Deelnemingen	Overig	Latente belasting- vordering	Totaal
1 januari 2009					
Boekwaarde	829	27	5.000	9.033	14.889
Mutaties 2009					
Investerings					0
Desinvesterings					0
Resultaat deelneming		-2			-2
Afschrijving / aflossing	-492			-9.033	-492
<i>Totaal mutaties</i>	-492	-2	0	-9.033	-494
31 december 2009					
Boekwaarde	337	25	5.000	0	14.395

Voor de deelnemingen met een negatief eigen vermogen zal een voorziening voor het eigen vermogen worden gevormd. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 46 Voorzieningen.

Deelnemingen

Aandeelhouderf	Deelneming	Vestigingsplaats	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	Deurne	100%

40. Voorraden

	2009	2008
Bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling	6.738	12.111
Af: gedeclareerde termijnen	-	-
	6.738	12.111
Af: voorziening voor verliezen	1.764-	615-
Totaal projecten in ontwikkeling	4.974	11.496

Van de post bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling heeft niets betrekking op reeds tot uitdrukking gebrachte winst op projecten, overeenkomstig de stand van het werk. Een bedrag van 275.000 heeft betrekking op nog per balansdatum te verkopen woningen.

41. Onderhanden projecten

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet 11.037.000 (2008: 1.783.000). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt 11.491.000 (2008: 2.881.012).

Het saldo van alle onderhanden projecten wordt als één totaal verwerkt en gepresenteerd in de balans. Als het totaalsaldo een debetstand vertoont (2008) wordt het totaalsaldo in de balans gepresenteerd als een actief, als het totaalsaldo een creditstand vertoont (2009), wordt het totaalsaldo in de balans gepresenteerd als een schuld.

Het saldo bestaat voor 697.000 (2008: 1.876.000) uit projecten met een cumulatieve netto-omzet groter dan de gefactureerde termijnen en voor 1.132.000 (2008: 602.000) uit projecten met een cumulatieve netto-omzet kleiner dan de gefactureerde termijnen.

42. Vorderingen

Voor een nadere toelichting van de posten huurdebiteuren en vordering gemeenten wordt verwezen naar referentie 11 in de geconsolideerde jaarrekening.

Groepsmaatschappijen

	31-12-09	31-12-08
Rekening-courant Vastgoed@ BOW B.V.	5.259	3.332

Over het gemiddelde saldo van deze rekening-courant-verhoudingen wordt 3,075% rente per jaar berekend (in 2008 4,783%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Overige vorderingen

	31-12-09	31-12-08
Debiteuren	1.301	2.238
Overige	14	71
Totaal overige vorderingen	1.315	2.309

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

	31-12-09	31-12-08
Vooruitbetaalde kosten	324	475
Nog te ontvangen posten	740	531
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	79	232
Afrekening Duwo	723	708
Overige	16	12
Totaal overlopende activa	1.882	1.958

Overlopende activa

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

43. Liquide middelen

	31-12-09	31-12-08
Kas/bank/giro	5.005	499
Op termijn uitgezet	0	20.000
Totaal liquide middelen	5.005	20.499

44. Eigen vermogen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 13 in de geconsolideerde jaarrekening. De beginstand van de het vermogen is herrekend. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 1.4 (hoofdstuk 1) van deze jaarrekening.

45. Egalisatierekening

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 14 in de geconsolideerde jaarrekening.

46. Voorzieningen

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

	Onrendabele investeringen nieuwbouw	Latente belast- ing verplichting	Voorziening deelneming	Negatieve materiële vaste activa in exploitatie	Totaal
<i>1 januari 2009</i>					
Boekwaarde	31.632	1.949	746	1.776	36.103
<i>Mutaties 2009</i>					
Toevoeging rente					0
Overige toevoegingen	21.072			1.553	22.625
Ottrekkingen	-20.437	-52			-20.489
Resultaat deelneming			-106		-106
Totaal mutaties	635	-52	-106	1.553	2.030
<i>31 december 2009</i>					
Boekwaarde	32.267	1.897	640	3.329	38.133

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.

Voor een nadere toelichting van de overige voorzieningen wordt verwezen naar referentie 15 in de geconsolideerde jaarrekening.

47. Langlopende schulden

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 16 in de geconsolideerde jaarrekening.

48. Kortlopende schulden

	2009
Onderhanden projecten	454
Schulden aan kredietinstellingen	1.830
Schulden aan gemeenten	1.508
Schulden aan leveranciers	4.759
Belastingen en premies sociale verzekeringen	350
Overlopende passiva	9.189
Totaal	18.090

Onder de schulden aan kredietinstellingen en gemeenten is onder andere de aflossing opgenomen die het komende jaar contractueel verschuldigd is.

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

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

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

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

49. Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten

	31-12-09	31-12-08
Totaal opbrengst onderhanden projecten	11.081	1.782

50. Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-09	31-12-08
Doorberekende kosten afdelingen	1.108	1.525
Overige	131	224
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.239	1.749

Onder deze post zijn voornamelijk de doorberekeningen van de uren van diverse medewerkers aan de nieuwbouw-projecten verantwoord.

51. Projectkosten

	31-12-09	31-12-08
Totaal projectkosten	13.280	2.881

52. Overige bedrijfslasten

	31-12-09	31-12-08
Bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	1.311	1.446
Huisvestingskosten	476	379
Bestuurskosten	156	108
Algemene kosten	1.969	2.496
Subtotaal bedrijfskosten	3.912	4.429
Heffingen		
Contributie landelijke federatie	46	42
Belastingen	1.140	1.039
Verzekeringen	101	85
Subtotaal heffingen	1.287	1.166
Woningexploitatie		
Servicekosten	362	284
Kosten servicefonds	59	56
Overige	1.066	683
Subtotaal kosten woningexploitatie	1.487	1.023
Totaal overige bedrijfslasten	6.686	6.618

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

53. Rentelasten en rentebaten

	31-12-09	31-12-08
Rentelasten		
Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:		
Rijksbijdragen	-38	-43
Toegevoegde rente voorzieningen:		
Rente langlopende schulden:		
Leningen overheid	-1.511	-1.544
Leningen kredietinstellingen	-4.861	-3.996
Rente kortlopende schulden:		
Overige schulden	-68	-16
<i>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</i>	-6.478	-5.599
Rentebaten		
Rente financiële vaste activa		
Te vorderen subsidie BWS	44	45
Overige financiële vaste activa	225	243
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	666	918
<i>Totaal rente baten en soortgelijke kosten</i>	935	1.206
Renteresultaat	4.105	5.676

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

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

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

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

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 97 tot en met 145 opgenomen jaarrekening 2009 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 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.

PricewaterhouseCoopers is de handelsnaam van onder meer de volgende vennootschappen: PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287) en PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289). Op diensten verleend door deze vennootschappen zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam en ook in te zien op www.pwc.com/nl

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 2009 en van het resultaat over 2009 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, 20 april 2010
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Contactgegevens

Bergopwaarts@BOW

Postbus 317

5700 AH Helmond

T 0493 327 300

mail@bergopwaarts.nl

www.bergopwaarts.nl