

**BINNEN BIJ BOUWEND
BERGOPWAARTS@BOW**

Jaarverslag 2009

Bergopwaarts
@bow



Inhoudsopgave

Voorwoord van de directeurbestuurder	5
Samen zet je maatschappelijke prestaties neer	7
Bergopwaarts@BOW bouwt voor iedereen	8
Meer samen barbecueën	11
Optimaal maatschappelijk presteren in de woonservicezones	12
Prodas en Bergopwaarts@BOW bevorderen samenhang in de wijk	15
We doen het voor de mensen!	19
Gevarieerde samenwerking met (zorg)instellingen	20
Vanzelfsprekend ook bouwen in en aan de kleine kernen	21
Starterswoningen: de eerste stap...	22
Met dank aan Bergopwaarts@BOW een eigen woning	25
We blijven bouwen... ook in 2010 en verder	26
Ik zou niet meer anders willen	29
Mooie nieuwe school	31
Bouwen kun je alleen maar samen	32
Financieel	33

Voorwoord van de directeurbestuurder

Met genoegen presenteer ik het jaarverslag 2009 van woningbouwvereniging Bergopwaarts. 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. 2009 Was een goed jaar voor Bergopwaarts@BOW, 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”, dat is de titel van ons ondernemingsplan. We hebben alle doelen die we ons gesteld hebben in het eerste jaar van ons ondernemingsplan behaald.

Natuurlijk had de economische crisis ook invloed op Bergopwaarts@BOW, met name de verkoop stagneerde en de financierbaarheid verloopt moeizamer. Desondanks heeft Bergopwaarts@BOW 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 hen 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 integrale herstructureringsplannen in goed overleg met onze stakeholders worden voorbereid. 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 maar 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 het jaar van ons 90-jarig bestaan gaan we graag verder om onze klant van dienst te zijn met een goede woning in een plezierige woonomgeving. 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



Chris Theuws, directeurbestuurder

Samen zet je maatschappelijke prestaties neer

“De kern van de titel van ons Ondernemingsplan 2009–2012 “samen de toekomst bouwen” is het woordje samen. Voor ons is het echter veel meer dan een woord, het ligt aan de basis van alles wat we doen bij Bergopwaarts@BOW. De Ledenraad, de Raad van Commissarissen en de directeurbestuurder werken samen aan het beleid. Onze mensen pakken samen de verantwoordelijkheid om onze visie uit te dragen. Samen zijn zij er voor onze klanten. Hun ondernemerschap groeit. En we doen het samen met al onze partners, de bedrijven, instellingen en gemeenten. Allemaal weten zij hoe Bergopwaarts@BOW werkt en wat er van hen verwacht wordt. En zij weten wat ze van ons kunnen verwachten. Allemaal in het belang van Bergopwaarts@BOW en dus in het belang van onze klanten.

Bouwen kun je alleen maar samen!

Bouwen is wat we doen. We bouwden veel in 2009, tegen de recessie in, wel minder dan voorzien, maar met 241 woningen nog steeds veel. En we blijven bouwen. Daarbij houden we steeds de toekomst voor ogen. Continu kijken we naar wat het voor onze klanten betekent, wat het oplevert aan rendement. Dat is kijken naar de toekomst. Goede woningen

bouwen en verhuren aan onze klanten en gezond blijven, in alle aspecten, financieel, ons bezit, wat betreft de medewerkers, onze klanten etc. Die componenten zijn steeds meer met elkaar verbonden. Toekomstbestendig zijn vraagt continu aandacht van onze mensen. Zij zullen zich moeten blijven ontwikkelen.

In 2009 hebben we laten zien dat onze werkwijze werkt. Dat is een compliment voor onze totale organisatie. We hebben onze ambitieuze doelen nagenoeg bereikt, ondanks de moeilijke economische tijden. We hadden de lat hoog gelegd, maar de sprong is succesvol geweest. In dit jaarverslag laten we u zien hoe wij maatschappelijk presteren en hoe anderen dat zien. We doen dat met kijkdoospagina's, waarmee we u een inkijkje in onze organisatie geven. Transparantie is tenslotte een van onze kernwaarden. Ik wens u veel lees- en vooral kijkplezier.”

Chris Theuws, directeurbestuurder

Bergopwaarts
@bow

De bereikte resultaten uit het ondernemingsplan 2009 -2012

Bergopwaarts@BOW bouwt voor iedereen

Wijken die bruisen en bloeien

Bergopwaarts@BOW bouwt voor iedereen. Voor starters, voor autistische jongeren die zelfstandig willen wonen, voor senioren, voor mensen die zorg nodig hebben. Voor jongeren én ouderen! En dat bij elkaar en door elkaar. Dat zorgt voor wijken die bruisen en bloeien, waar verschillen samen komen. Waar leefbaarheid centraal staat. Onze visie laat niets aan duidelijkheid over. We zijn allereerst een huisvester.

Tevreden klanten: bouwen vanuit de vraag!

Bergopwaarts@BOW werkt vraaggestuurd en vernieuwend. We kijken naar trends in de omgeving op het gebied van woonvormen en zorgen voor een passend aanbod. Andere typen woningen nemen wij nadrukkelijk op in ons aanbod. Daarnaast ontwikkelen we producten die onze klanten helpen, zoals de BERGopBOX. Het is een uitdaging voor onze mensen om nog beter te luisteren.

Dat we dat ook daadwerkelijk doen blijkt uit een klanttevredenheid van ruim een acht. Ook intern scoren we met ruim een zeven goed. We zien het aan de persoonlijke groei van onze mensen richting ondernemerschap, waarin men samen met elkaar werkt aan verbetering en samen verantwoordelijk is voor de taken die gedaan moeten worden.

“Onze mensen beseffen dat ‘het samen doen’ de enige manier is. Het zat vanzelfsprekend in onze genen, en dat komt steeds beter uit de verf. We vinden het fijn om onze klanten tevreden te stellen.”

Doorstroming baart zorgen

Natuurlijk zijn er ook zorgen. Op het gebied van de doorstroming bijvoorbeeld. We moeten veel mensen teleurstellen bij de zoektocht naar een woning. We hebben in 2009 een lotingsysteem ingevoerd om starters en kort ingeschrevenen ook een kans te bieden op een woning.

Ook de omgeving is een essentieel onderdeel van onze visie

Kijken naar de omgeving is een essentieel punt in ons ondernemingsplan. Het is niet iets wat we erbij doen, het is onderdeel van ons beleid. Koolhof en de Bloemenwijk zijn daarvan mooie voorbeelden. Ook de twee woonservicezones in Deurne en Liessel passen in dat geheel, met de Brede Scholen. De maatschappij vraagt dat we breder kijken en dat doen we ook. We kunnen niet anders. We hebben oog voor de problematiek van bewoners. We dragen bij aan buurtbemiddeling, samen met vrijwilligers en gemeente werken we aan het verminderen van overlast.

We zijn er voor onze klanten

We staan klaar als er problemen zijn met huurachterstand. Als we vroeg met zaken geconfronteerd worden, kunnen we samen tot een oplossing komen. Wederom met onze partners, waaronder SMO en de gemeenten. Onze wijk-beheerders voelen de wijk ademen en onze huismeesters zitten tot in de haarvaten van de omgeving. Zij vormen het directe aanspreekpunt voor onze klanten. Wel zien we een afname in tolerantie. We zijn ons ervan bewust en zien dat buurtbemiddeling kan wat wij niet kunnen.



Opgeleverd in 2009: woonservicezone St. Jozefparochie, Het Pleintje

Open en transparant

Het imago van de sector als geheel heeft in 2009 schade opgelopen. Chris Theuws: “Het imago van Bergopwaarts@BOW blijft echter goed. We dragen lokaal uit dat we doen wat we beloven, dat we uitvoeren wat onze kerntaak is. Wij zijn een woningcorporatie en dat laten we niet los. Ook brengen we open en transparant de risico's in beeld en we doen die activiteiten niet die de corporatie schade berokkenen. Dat getuigt van lef, het laat zien dat alles wat we doen ten dienste staat van onze kerntaak. Met openheid en transparantie win je altijd. Wij hebben geen geheimen. De Aedescode hebben we ondertekend en we handelen ook daarnaar.”

Zorg

We zien dat enkele van onze partners, de gemeenten en zorginstellingen onder druk staan. Er staan fikse bezuinigingen op stapel en dat zal zijn weerslag hebben op de inrichting van het openbaar gebied en dus op ons. Maar ook daar geldt: we blijven doen wat we moeten doen.



Gerard Daandels, burgemeester van Deurne

Meer samen barbecueën

Samen resultaten boeken

Gerard Daandels, burgemeester van Deurne, is zeer te spreken over de samenwerking met Bergopwaarts@BOW. “Een aantal jaren geleden was dat niet zo, toen was er niet veel contact en als er dat was, dan was dat niet altijd even optimaal. Nu is dat gelukkig anders. We doen inmiddels veel gezamenlijk en ook heel intensief.” Volgens Daandels is die goede samenwerking te danken aan de medewerkers bij beide bedrijven. “Iedereen denkt mee, is creatief, gaat voor ‘samen resultaat boeken’ en ieder doet dit vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Door te praten met elkaar wordt duidelijk wat mogelijk is en kun je stappen ondernemen. Ik zeg wel eens: ‘Mensen moeten meer barbecueën met elkaar, daar komen mooie dingen uit voort en scheelt een hoop ellende.’”

Sleutelwoord is ‘samen’

De woonservicezone in St. Jozefparochie is een mooi voorbeeld van een goede samenwerking. “Tijdens mijn kennismakingsronde door de verschillende dorpen en wijken viel me een aantal dingen op: De Zorgboog wilde haar faciliteiten voor ouderen uitbreiden, de gemeente vond de spreiding van ouderenzorg belangrijk en de wijk St. Jozefparochie wilde vooruit. Samen met Bergopwaarts@BOW

hebben we al die wensen kunnen verenigen in de woon-servicezone. En dat is niet het enige: het Speelruimteplan is een goed voorbeeld alsook het samen aankopen van gronden en het aanstellen van wijkbeheerders. Het project buurtbemiddeling is eveneens een van de vele initiatieven die door de gemeente en Bergopwaarts@BOW samen is opgezet.”

Sterk aanwezig

Gerard Daandels waardeert dat Bergopwaarts@BOW een sterke sociale positie inneemt in Deurne. “Niet alle huurders zullen het met me eens zijn maar Bergopwaarts@BOW hanteert in vergelijking met andere woningcorporaties in den lande heel schappelijke huurprijzen en zet zich optimaal in voor haar huurders. Daarnaast ondersteunt Bergopwaarts@BOW ook maatschappelijke projecten als bijvoorbeeld het Cultuurcentrum en de Rolstoelmeerdagse. Door de crisis is Bergopwaarts@BOW nu wat meer terughoudend met investeren en dat is begrijpelijk, maar ik vertrouw erop dat dat in de toekomst goed komt.”

Optimaal maatschappelijk presteren in de woonservicezones



Mark Kieft, manager Klanten:

“Wij zijn gespecialiseerd in het huisvesten van mensen, onze partners in het leveren van de zorg die daarbij hoort.”

Maatschappelijk presteren is in de kern het bestaansrecht van een woningcorporatie. Bergopwaarts@BOW neemt daarvoor initiatieven samen met maatschappelijke partners als gemeenten, welzijns- en zorginstellingen. De realisatie van woonservicezones in Liessel en St. Jozefparochie zijn daarvan perfecte voorbeelden. We werken vraaggestuurd; we luisteren naar de wensen en brengen samen met hen behoeften in kaart. Vaak gaat het om mensen met een kleine beurs, zoals autistische jongeren, gehandicapten en dementerende ouderen. De partners zijn gespecialiseerd in de zorg voor de doelgroep, wij in het realiseren van geschikte woonvormen. Wij horen van hen hoe de woning eruit moet zien, of er zaken zijn waar we bij de doelgroep rekening mee moeten houden; moet de slaapkamer aan de woonkamer grenzen etc.? Elke groep heeft zijn eigen, specifieke eisen. Er is weinig geld, dus we moeten zo goedkoop mogelijk bouwen. Bergopwaarts@BOW haalt daar geen hoge rendementen op, maar het is duidelijk: daar ligt onze maatschappelijke taak.

Publiek-private samenwerking, een sterke combinatie

De woonservicezones zijn mooie voorbeelden van een goede publiek-private samenwerking. Diensten die het mensen mogelijk maken langer zelfstandig te blijven wonen zijn er bij elkaar gebracht, waaronder; een huisarts, een zorgpunt, een eetcafé etc. Daarnaast is het voor de opbouw van een wijk goed dat er verschillende woonvormen zijn; grondgebonden huizen en appartementen, groot en klein, koop en huur, voor starters en gezinnen. Samen vormen ze een sociaal netwerk. Door die variëteit aan woonvormen blijft de doorstroming op gang, wat essentieel is voor de leefbaarheid in een wijk. De verschillende leefstijlen versterken elkaar en ze maken de wijk levendig en leefbaar. En het is natuurlijk goed voor de woningmarkt; je ziet dat de crisis grote invloed heeft gehad op de totale woningmarkt, maar ondanks dat is er wel doorstroming gebleven.

Mark Kieft:

“Op deze woningen behalen we geen hoge rendementen. Integendeel. Maar het geeft zoveel voldoening om woonvormen te realiseren voor mensen die het moeilijker hebben. En die zich er nu erg thuis voelen.”

De groepswoningen in de woonservicezone Liessel

Bergopwaarts@BOW levert een maatschappelijke prestatie van formaat met dit project waarin De Zorgboog, Prodas en de gemeente Deurne samenwerken. In de zone zijn in 2009 met de realisatie van de Wellenshof vier groepswoningen met daarboven 20 appartementen opgeleverd. In de zone zit ook de Brede School, die in dezelfde stijl is opgetrokken.

De vier blokken met elk een groepswoning met vijf appartementen zijn chalets met groene daken rondom een binnentuin. De groepswoningen zijn aangekocht door De Zorgboog, die de zorg levert voor bijvoorbeeld een aantal psychogeriatrische ouderen (licht dementerenden). Zij kunnen niet meer zelfstandig wonen en hebben goede begeleiding nodig. Ze wonen hier samen in een huiselijke sfeer. De mensen hebben een eigen slaapkamer, een gezamenlijke woonkamer en keuken. De groepswoningen zijn echt vanuit de behoefte van de mensen gebouwd. In de tuin is een rondgang aangelegd en de woonkamer met keuken is aan de binnentuin gelegen.

Zorg dichtbij de bewoners

De groepswoningen en appartementen in de Wellenshof vervangen het oude Zorgcentrum de Nieuwe Erve. De opzet

past in de omslag die in de zorg gaande is. Van 'mensen bijeen in zorgcentra' naar extramurale zorg, waarbij men langer zelfstandig woont, maar de zorg wel in de buurt is.

Er zijn veertien appartementen aan De Zorgboog verhuurd. Deze woningen zijn in gebruik bij ouderen die nog redelijk zelfstandig zijn. Daarnaast doet één appartement tijdelijk dienst als ontmoetings- en eetpunt voor de bewoners. De appartementen zijn niet alleen geschikt voor ouderen. Ze zijn levensloopbestendig; iemand kan er van het begin tot het einde van zijn leven wonen. Elk appartement is bovendien geschikt voor rolstoelgebruikers. Het zijn ruime woningen van zo'n 80m², sociale huur, met twee slaapkamers.

Omslag in levensstijl

Voor sommige mensen uit het zorgcentrum is de verhuizing een grote omslag. Enkelen zijn bij De Zorgboog terecht gekomen in de groepswoningen. Anderen zijn van een klein kamertje in het zorgcentrum naar een eigen appartement verhuisd. Die verhuizing is heel gestructureerd verlopen. De planning is door alle partijen uitstekend in acht genomen. Alles op elkaar afgestemd om de overlast voor de mensen zoveel mogelijk te beperken.



Hans Tromp, Stichting Prodas

Prodas en Bergopwaarts@BOW bevorderen samenhang in de wijk

Bergopwaarts@BOW gaat verder dan enkel het bouwen van goede woningen. Een goed voorbeeld is de realisatie van twee Brede Scholen in Deurne en Liessel. “De samenwerking van Prodass met Bergopwaarts@BOW verloopt uitstekend, we vullen elkaar aan en maken gebruik van elkaars expertise.”

Hans Tromp is voorzitter van de Raad van Bestuur van Stichting Prodass, wat staat voor Primair Onderwijs Deurne, Asten en Someren. Het is een schoolbestuur voor basisonderwijs, waar op dit moment 28 scholen bij zijn aangesloten. Hij vervolgt: “Goed onderwijs is essentieel in een wijk. Door in samenwerking een Brede School te ontwikkelen, worden niet alleen de ontwikkelingskansen van kinderen vergroot, maar ontstaat ook een meerwaarde voor de wijk. Zo kan een Brede School gebruikt worden voor activiteiten die de samenhang in de wijk bevorderen.”

Samenwerking

Hans Tromp legt uit hoe de samenwerking met Bergopwaarts@BOW tot stand is gekomen. “Bij het vormgeven van nieuwe wijken worden steeds vaker meerdere organisaties betrokken, met name als het gaat om woonservicezones zoals in Deurne en Liessel.

Naast zorg en welzijn horen ook onderwijs en woningbouw thuis in zo’n wijk.”

Ontmoeten

Volgens Tromp overlappen de belangen van Bergopwaarts@BOW grotendeels die van Prodass. “Beide organisaties willen een leefbare wijk waar het goed wonen is en waar alle primaire voorzieningen aanwezig zijn. En daar hoort een school ook bij. Wanneer je elkaar als het ware ‘ontmoet’ in een wijk is het in ieders belang dat je de samenwerking opzoekt. Dus niet langs elkaar heen werken, maar samen optrekken. Dat is beter voor iedereen.”

De Brede School in Liessel: langzaam uitvliegen

De bouw van de Brede School in Liessel is een kunststukje gebleken, hij is inclusief plein net op tijd opgeleverd voor de start van het nieuwe schooljaar. De bouwwerkzaamheden vonden plaats op 1,5 meter van het ‘oude’ zorgcentrum, dat daarna is afgebroken. Door goede afscherming is met een nieuwe caterpillar het oude gebouw daarna ‘opgegeten’, zonder ook maar een tegel van de school te breken. Het is een mooi voorbeeld van hoe goed de verschillende partijen hun werkzaamheden op elkaar hebben afgestemd.

“Wij hebben samen met Prodas een extra investering gedaan voor een goed binnenklimaat. Een moderne installatie zorgt ervoor dat de lucht gezond en schoon blijft. Ze draagt bij aan betere schoolprestaties en een fijner werkklimaat. Hiermee presteert dit gebouw 5% beter dan verplicht is in de wet bouwbesluit.”

Vanuit de behoefte van de gebruiker werken

In de Brede School zijn ook een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang gerealiseerd. De gebruikers hebben echt meegedacht over het ontwerp en de invulling van de ruimtes. Zo is er een groot speellokaal onder de grond en een patio, van waaruit je het park in kijkt.

De 12 klassen zijn gerangschikt van laag naar hoog. Bij binnenkomst vind je de allerkleinsten. Vervolgens gaat het niveau gestaag omhoog via een ‘slakkenhuis’ tot je uiteindelijk in groep 8 belandt en uitvliegt. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, vergelijkbaar met de groepswoningen. Binnen is alles geleverd in frisse kleuren, van geel en oranje naar rood en blauw. De Brede School is echt geïntegreerd in de totale woonservicezone.



De woonservicezone St. Jozefparochie: gedragen door de wijk

Samen met Stichting Prodas, De Zorgboog en de gemeente Deurne is er in 2009 hard gewerkt aan de woonservicezone St. Jozefparochie in Deurne. Bergopwaarts@BOW is bij de realisatie volledig risicodragend. Brede school Den Bogerd neemt een bijzondere plek in het geheel in. De school is volledig geïntegreerd in de woonservicezone. Een architectenbureau is verantwoordelijk voor alle ontwerpen binnen de woonservicezone. In de totale uitstraling van het bouwblok waarin de school is opgenomen is er sprake van één gebouw. De architect heeft bij de ontwikkeling van de school de wensen van het ontwerpsteam als uitgangspunt genomen, waarin school, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal leidend zijn geweest.

“De woonservicezone is helemaal opgenomen in de totale omgeving. Er is ook nadrukkelijk samenwerking gezocht met de buurtbewoners. Zij zijn nauw betrokken bij de bepaling en vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Dat maakt dat de St. Jozefparochie gedragen wordt in de wijk.”

Een perfect binnenklimaat voor betere prestaties en fijner wonen

Buiten de schoollokalen, de ruimtes voor de kinderopvang en de buitenschoolse opvang zijn er ook appartementen gerealiseerd. Enkele daarvan, de zogenaamde schoolwoningen, zijn zo gebouwd dat ze – eventueel in een later stadium – gebruikt kunnen worden voor uitbreiding van de school. Er is dus rekening gehouden met groei. Bijzonder is ook dat er in het hele blok een warmte-koude-installatie aanwezig is, die zorgt voor een plezierig binnenklimaat. Het gebruik van aardwarmte zorgt ervoor dat het complex in de zomer koel is en in de winter aangenaam warm. Het is een klimaat dat gunstig is voor leerlingen en leraren.

24-Uurszorg nabij

De woningen die in het complex zijn gerealiseerd passen prachtig in het geheel. De verschillende bouwblokken binnen de woonservicezone hebben ieder hun eigen accenten. Voor GGZ is complex Fiane opgeleverd. Er zijn twee groepswoningen opgeleverd voor in totaal twaalf verstandelijk beperkten. Er is 24-uurs zorg nabij. Daarnaast is er een achttal zorgappartementen. Ook deze woningen zijn geïntegreerd in de wijk.



Opgeleverd in 2009: School St. Jozefparochie

“Een groep ouders heeft zich verenigd in Stichting Asta. Dit om zelfstandig wonen en de zorg voor hun autistische kinderen goed te regelen. In de appartementen, die verspreid zijn in het complex, worden deze jongeren gehuisvest. Ze worden langzaam meegenomen in het proces om zelfstandig te gaan wonen, iets wat voor deze doelgroep essentieel is. Voor hen is er ’s ochtends ondersteuning van de Stichting Mee om ze voor te bereiden op de dag. In 2009 is een aantal appartementen opgeleverd, normale appartementen, zonder specifieke aanpassingen maar wel voor gebruik door een specifieke doelgroep.”

Nieuwe verbanden, verbonden in de wijk

Samen met De Zorgboog is er in 2009 gewerkt aan de planvorming van complex 2B. Voor psychogeriatrische ouderen komen er vier groepswoningen voor ieder zeven cliënten. Daarnaast heeft De Zorgboog een steunpunt van waaruit wijkverpleegkundigen zorg bieden aan klanten, binnen de woonservicezone, maar ook in de wijk. Maar er wordt gezocht naar meer samenwerkingsverbanden. Zo zou de wijkverpleegkundige ook een rol kunnen vervullen in het begeleiden van de autistische jongeren. In die mogelijkheden voor nieuwe samenwerkingsverbanden ligt de kracht van de woonservicezone. Het leidt tot een hechte leefgemeenschap waarin verschillende groepen, jong en oud, op een mooie manier samen leven. In de woonservicezone St. Jozefparochie biedt Bergopwaarts@BOW huur en koopwoningen verspreid in het hele complex aan.



Vincent de Smet, De Zorgboog

We doen het voor de mensen!

Intensieve samenwerking tussen De Zorgboog en Bergopwaarts@BOW

Dat Bergopwaarts@BOW meer doet dan alleen het verhuren van woningen, blijkt bijvoorbeeld uit de samenwerking met De Zorgboog. Woningbouw en zorg lijken ver uit elkaar te liggen, maar we groeien steeds meer naar elkaar toe.”

Vincent de Smet is Manager Strategisch Vastgoed & Bouw bij De Zorgboog. De Zorgboog is een regionale organisatie die zich bezighoudt met verpleging, verzorging en wonen. Niet alleen ouderen kunnen gebruik maken van de diensten van de zorgverlener, maar ook kinderen. Bergopwaarts@BOW werkt nauw samen met De Zorgboog in onder meer Deurne, Liessel en Helmond.

Overeenkomsten

Hij legt uit wat de samenwerking tussen de twee organisaties concreet inhoudt. “We hebben een gemeenschappelijk belang: zorgen voor onze medemens. Zowel Bergopwaarts@BOW als De Zorgboog zet zich in om de beste zorg op de juiste plek én goed wonen te combineren.”

Verstand van zaken

De Smet ervaart de samenwerking met Bergopwaarts@BOW als bijzonder prettig. “We vullen elkaar aan. De Zorgboog is vaak zelf opdrachtgever bij het bouwen van nieuwe zorgcomplexen. Nu laten we dat op een aantal plaatsen ook over aan andere organisaties die verstand van zaken hebben, zoals Bergopwaarts@BOW.”

Toename samenwerking

De Manager Strategisch Vastgoed & Bouw verwacht dat de samenwerking tussen de twee organisaties alleen maar zal toenemen in de toekomst. “Zowel in Deurne als in Liessel worden op dit moment woonservicezones gerealiseerd. Het dwingt de verschillende partners om samen na te denken over de beste oplossingen voor bewoners. Want daar draait het uiteindelijk allemaal om. We doen het voor mensen.”



Gevarieerde samenwerking met (zorg)instellingen

GGZ

Een mooi initiatief is ook de omklapwoning, een woning die Bergopwaarts@BOW beschikbaar heeft gesteld aan GGZ. De woning is bedoeld voor iemand die moet terugkeren in de maatschappij. Het is eigenlijk een goed begeleide tweede kans. Als het na een jaar goed gaat, wordt diegene een vast huurcontract aangeboden.

ORO

18 Licht verstandelijk beperkten gaan onder begeleiding zelfstandig wonen in een eigen appartement, met eigen keuken en douche. Ze zijn gelegen in woonservicezone St. Jozefparochie. Begeleiding krijgen ze onder meer in administratieve ondersteuning. ORO heeft de woningen gehuurd en ze zijn opgeleverd in 2009. ORO is nu de laatste hand aan het leggen aan de woningen.

Stichting Thuis en Welzijn

Daarnaast zijn er ook initiatieven van Stichting Thuis en Welzijn, zoals de opzet van een woongroep voor ouderen die geen zorg nodig hebben. Het is een initiatief om groepswonen in te zetten tegen de eenzaamheid.

High Tech Campus

Ook wordt er gekeken naar een mogelijke samenwerking met de High Tech Campus om studenten onder te brengen in De Koning van Helmond.

Toch veel nieuwbouw ondanks de crisis

Ondanks de crisis is er veel gebouwd. In 2009 heeft Bergopwaarts@BOW 174 huur- en 67 koopwoningen opgeleverd. 33 Woningen werden met Koopgarant verkocht. Het belang van nieuwbouw is evident; gezinnen kunnen aan hun wooncarrière blijven werken waardoor de woningmarkt in beweging blijft. In woonvormen heeft er een omslag plaatsgevonden naar gelijkvloers wonen. Van de 174 woningen is een groot deel gebouwd in de woonservicezones.

Aanpassen aan de markt: altijd kijken wat er nodig is!

“In 2009 hebben er nogal wat veranderingen plaatsgevonden. Er zijn huurwoningen omgezet in koop en andersom. Dit om zoveel mogelijk aan de behoefte van woningzoekenden tegemoet te komen, en de crisis te lijf te gaan. We moeten zo optimaal mogelijk de kansen pakken.”

Vanzelfsprekend ook bouwen in en aan de kleine kernen

In de kernen zoals Helenaveen en Vlierden is lang door Bergopwaarts@BOW niets nieuws gebouwd. Een goede reden dus om nieuwe woonvormen toe te voegen aan de bestaande voorraad en daarmee de leefbaarheid een impuls te geven. Zo is in Helenaveen Het Peelhuys opgeleverd. Er waren daar nauwelijks appartementen, nu zijn er 8 opgeleverd, zowel huur en koop. Alle zijn ze verkocht en verhuurd.

“Met een gevarieerder aanbod komt de corporatie tegemoet aan de behoefte van andere doelgroepen. Daarnaast trek je mensen van buiten aan.”



Vlierden

In Vlierden zijn er 7 huur- en 4 koopwoningen (met Koopgarant) gebouwd na jaren van stilstand. Deze woningen liggen in een kleine nieuwbouwwijk aan de rand van de kern. Ze waren in heel korte tijd weg, voornamelijk aan mensen met een binding met Vlierden. Het project is zonder meer een aanwinst voor het dorp.

“We hebben daarnaast in Liessel geënquêteerd om te vragen wat de mensen nu eigenlijk voor een woning zoeken. En de vraag erbij: past dit met wat we voor ogen hebben in Liessel? Dat is vraaggestuurd werken.”

Zowel huur als koop: zorgen voor een gevarieerde opbouw van een wijk

Neerkant

In Neerkant is een aantal patiowoningen opgeleverd, zowel koop als huur. De vraag was hier iets minder groot dan in andere kernen, wat het mogelijk maakte om mensen van buiten aan te trekken, onder anderen jongeren. Dat aantal is groter dan de oorspronkelijke doelstelling.



Starterswoningen: de eerste stap...

Deurne

In Deurne is een nieuw woongebied opgeleverd met 15 startersappartementen, die allemaal verhuurd zijn aan kleine huishoudens. Zij hebben een eerste stap op de ladder van de wooncarrière kunnen maken. Met twee slaapkamers zijn ze behoorlijk ruim voor de doelgroep. Een volgende stap maken is daardoor niet zo snel nodig.

Asten-Heusden

Elf grondgebonden eengezinswoningen zijn er gebouwd in Asten-Heusden, 5 huur en 6 koop. De woningen zijn gerealiseerd samen met collega-corporatie woCom. We hebben samen één plan ontwikkeld en hebben gezamenlijk ingeschreven voor de aanbesteding.

Zekerheid in onzekere tijden met Koopgarant

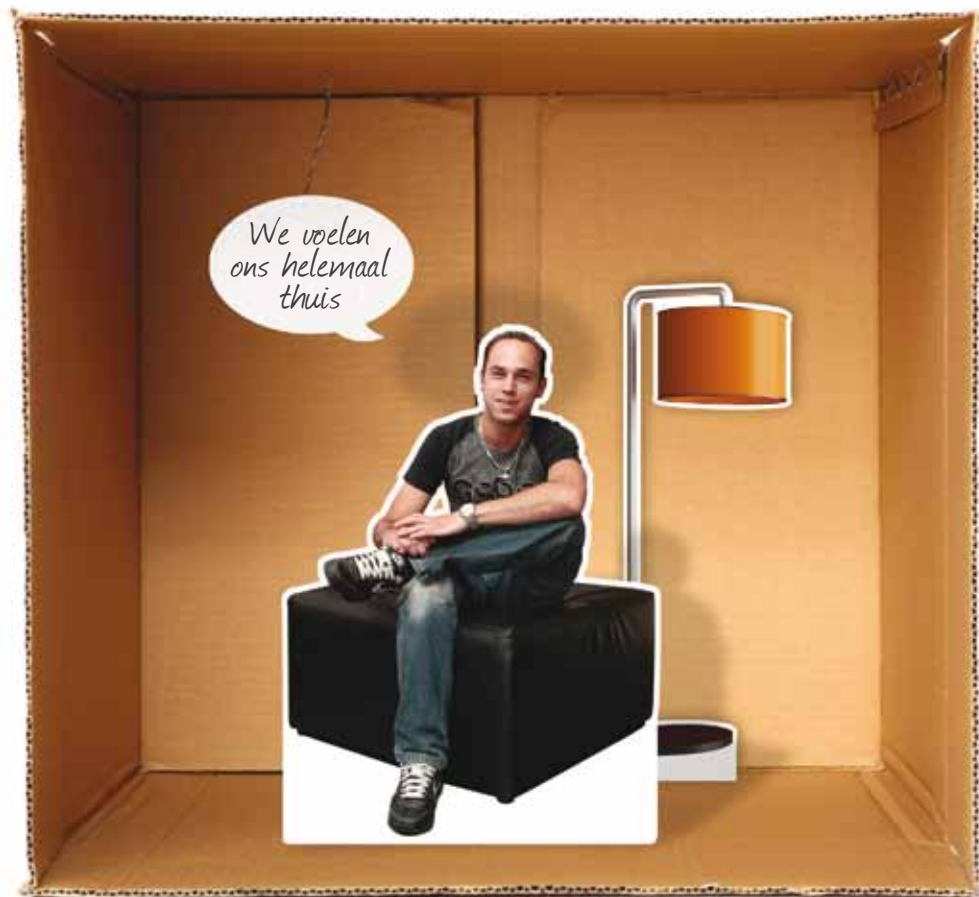
Ook dit valt onder maatschappelijk presteren

In 2009 zijn met Koopgarant 29 woningen verkocht. Met Koopgarant biedt Bergopwaard@BOW kopers de mogelijkheid om met korting en tegen gunstige voorwaarden een huis te kopen. Wij kopen de woning – indien nodig – gegarandeerd terug. De winst, maar ook het verlies worden dan gedeeld. Zeker in deze moeilijke tijden is dit voor velen een vorm van zekerheid.



Opgeleverd in 2009: De Wilgenhof





Henry van Moorsel

Met dank aan Bergopwaarts@BOW een eigen woning

Vol trots laat Henry van Moorsel zijn nieuwe woning aan de Kokmeeuw in Deurne zien. Na vijf maanden klussen en verbouwen is zijn woning eindelijk klaar. “We zijn ontzettend blij met het eindresultaat”, aldus de enthousiaste koper. Zonder medewerking van Bergopwaarts@BOW was het voor Henry en zijn vriendin Petra onmogelijk geweest een woning te kopen. “Door de Koopgarantregeling van Bergopwaarts@BOW hebben we nu een eigen woning, een eigen plek waar we ons helemaal thuis voelen.”

Koopgarant is een koopconstructie waarmee huurders van Bergopwaarts@BOW een woning met korting kunnen kopen. Dat bedrag ligt lager dan de marktwaaarde. Per project bepaalt de koper zelf het kortingspercentage. Dat kan uiteenlopen van 10 tot 25 procent. Daarnaast hebben de kopers de garantie dat Bergopwaarts@BOW de woning op elk gewenst moment, binnen drie maanden, weer terugkoopt. Bij terugverkoop wordt de winst gedeeld als de woning meer waard is geworden, maar ook het verlies als de woning in waarde is gedaald.

Dankbaar

Voor Henry en zijn vriendin bood deze regeling uitkomst. “Zonder Koopgarant hadden wij geen woning kunnen kopen. Het is voor starters erg moeilijk. Woningen zijn erg duur en de banken zijn alleen maar strenger geworden. Wij zijn Bergopwaarts@BOW dan ook erg dankbaar!”

Genieten

Maar liefst vijf maanden hebben Henry en zijn vriendin aan de woning geklust. “Voorheen was dit een huurhuis. Er moest echt veel aan gebeuren.” Van het toilet tot aan de zolder, alles hebben de twee onder handen genomen. “Het is nu echt ons plekje. Alleen de voor- en achtertuin krijgen nog een opknappbeurt. Dan kunnen we eindelijk gaan genieten van ons eigen huis.”

Verbouwen

De waardeestijging als gevolg van de door de koper uitgevoerde verbouwing komt geheel ten gunste van de klant en blijft buiten de winstdeling.

We blijven bouwen... ook in 2010 en verder

In 2009 is er ook volop begonnen met de voorbereiding van het bouwen van huur- en koopwoningen. We lichten hier de meest aansprekende projecten uit. Met name die waarin maatschappelijk presteren op een of andere manier verweven zit.

De Koning van Helmond

Een markant punt aan de weg van Deurne naar Helmond is De Koning van Helmond, het voormalige seminarie. Bergopwaarts@BOW heeft deze opdracht via een prijsvraag verkregen van de gemeente Helmond. Medio 2010 wordt dit gebouw, dat in oude luister hersteld is, opgeleverd. De Koning van Helmond is een gebouw met legio mogelijkheden en beperkingen, wat past binnen de gedachte om voor een gevarieerd aantal doelgroepen woningen te bouwen. Dat heeft tot een slimme architectonische invulling geleid. Er is heel fraai met de beschikbare ruimte omgegaan. Zo waren er grote verdiepingshoogten die door middel van split level oplossingen tot een mooie maat zijn teruggebracht.

Tom Alders, manager vastgoed Bergopwaarts@BOW:
“Met De Koning van Helmond herstellen we een prachtig

authentiek gebouw, gelegen tussen Helmond en Deurne in zijn oude luister. Het is een monumentaal pand waarin we de architectonische mogelijkheden optimaal hebben benut.”

Een keur aan appartementen

In het gebouw komen in totaal 58 appartementen. Ongeveer de helft daarvan wordt verhuurd aan SMO, Stichting Maatschappelijk Opvang. Ze zijn geschikt voor speciale doelgroepen, bijvoorbeeld jongeren met opvoedingsproblemen. Bouwen met oog voor de doelgroep is altijd het uitgangspunt voor Bergopwaarts@BOW. Ook hier is er dus rekening gehouden met verschillende categorieën in zelfstandigheid, het is echt maatwerk. Sommige appartementen hebben een eigen wasruimte en keuken, bij andere zijn kamers gelegen aan een gemeenschappelijke gang met bijbehorende keuken.

De tweede helft van de woningen gaat Bergopwaarts@BOW zelf verhuren. Aan jongeren, studenten (bijvoorbeeld van de High Tech Automotive Campus) of starters (alleen of met z'n tweeën). Een deel is verhuurd aan de Reinier van Arkelgroep, een instelling voor bijzonder onderwijs. Voor hen worden les- en kantoorruimtes opgeleverd.

Individuele woonwensen via collectief particulier opdrachtgeverschap

8 (Starters)woningen zijn inmiddels gereed in Deurne aan de Wilgenhof. Een groep mensen wilde door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap voor zichzelf bouwen. Op die manier profiteren zij van de mogelijkheden om samen individuele woonwensen in te vullen. Daarbij wilden ze door een professionele partij ondersteund worden.

“Gezamenlijk bouwen bespaart kosten, en het biedt mogelijkheden om eigen architectonische accenten aan te brengen, bijvoorbeeld andere ramen, variëteit in de kleur van het metselwerk etc.”

De verkoop gaat snel

Bij de Rijtse Vennen aan de rand van Deurne zijn 19 woningen inmiddels klaar, waarvan 16 sociale koopwoningen. Ze zijn tegen heel lage koopprijzen verkocht via Koopgarant. Dit blijkt een prima middel te zijn om beweging in de woningmarkt te houden. Ze zijn eerst aangeboden aan bestaande huurders van Bergopwaarts@BOW. De verkoop verliep razendsnel, waardoor er zelfs geloot moest worden.

Gedreven verder bouwen aan de woonservicezones

Ook in de woonservicezones wordt gedreven verder gebouwd. In St. Jozefparochie zijn in 2010 nog eens 6 woningen opgeleverd waarmee vorig jaar is begonnen met de uitvoering. Daarnaast moet er in november 1330 m² zorg klaar zijn voor De Zorgboog. In die zone staan 4 groepsappartementen voor licht psychogeriatrische ouderen op stapel met elk 7 appartementen. In woonservicezone Liessel zijn 12 huurwoningen in uitvoering waarvan 2 kangoeroewoningen.



Opgeleverd in 2009: De Wilgenhof



Geert Hoebe, Lidian van den Brule

‘Ik zou niet meer anders willen’



Een eigen woonruimte met een balkon of een tuintje in een leuke woonwijk. Het is van levensbelang om mee te kunnen draaien in de maatschappij. Toch is deze ‘luke’ niet voor iedereen weggelegd. Bergopwaarts@BOW ziet het als haar taak om mensen die het wat moeilijker hebben te helpen. Zo werkt de woningbouwvereniging bijvoorbeeld samen met GGZ Oost Brabant. Middels een zogeheten omklapwoning krijgen GGZ-cliënten de mogelijkheid om terug te keren in de maatschappij. “Ik zou niet meer anders willen!”

Geert Hoebe uit Deurne is een van de GGZ-cliënten die op dit moment gebruik maakt van een omklapwoning. “Voordat ik deze woning kreeg aangeboden, zat ik in een beschermde woonvorm in Uden. Dat houdt in dat je 24 uur per dag begeleiding hebt. Ook dan woon je in een wijk, maar echt deelnemen aan de samenleving doe je niet. Je kunt er hoogstens een beetje aan ruiken.”

Omklapwoning

Hoeben kwam vorig jaar in aanmerking voor een trainingsprogramma om te leren om op zichzelf te kunnen wonen. “Je leert hoe je moet koken, opruimen en boodschappen moet doen.” In december kwam Geert Hoebe in aanmerking voor een eigen woning. Lidian van den Brule van GGZ legt uit wat de rol van Bergopwaarts@BOW daarin is. “Bergopwaarts@BOW stelt jaarlijks een aantal woningen beschikbaar die ingezet kunnen worden als omklapwoning. De woning is bedoeld voor iemand die moet terugkeren in de maatschappij. Het is eigenlijk een goed begeleide tweede kans. Als het na een jaar goed gaat, wordt diegene een vast huurcontract aangeboden.”

Eigen thuis

Hoeben is erg blij met zijn woning. “Ik zit hier inmiddels een half jaar en het gaat erg goed met me.” Zo heeft Hoebe sinds kort ook een baan. “Een keer in de week komt mijn begeleider langs om te kijken hoe het met me gaat. Voor de rest ben ik vrij om te gaan en staan waar ik wil. Ik zou niet meer anders willen. Dit is voortaan mijn thuis, dankzij Bergopwaarts@BOW!”



Linn van Bommel, Tijn Joosten en directeur Frances Heggen

‘Mooie nieuwe school met meer ruimte’

In de woonservicezone Liessel heeft Bergopwaarts@BOW in samenwerking met Stichting Prodas een brede school gerealiseerd. De Zonnebloem werd in de zomer van 2009 in gebruik genomen. Ook nu, een jaar na de ingebruikname is directeur Frances Heggen te spreken over de samenwerking en het resultaat. “Het nieuwe gebouw is met zijn transparantie en de vele kleuren een vrolijk geheel geworden. Hier kunnen we weer een hele tijd mee vooruit.”

Vol trots laten Tijn Joosten (11) en Linn van Bommel (12) hun nieuwe school zien. De twee leerlingen uit groep 7 en 8 voelden zich vanaf de allereerste dag thuis in het nieuwe onderkomen. “Onze vorige school was heel oud en klein. Nu hebben we meer ruimte en is het een stuk lichter”, vertelt Tijn. Ook Linn is te spreken over haar nieuwe school. “Jammer genoeg ga ik al naar de middelbare school. Hier had ik het best nog wat langer uitgehouden.”

Meer dan een school

Zoals de naam al zegt is de brede school meer dan alleen een school. “Naast een basisschool, hebben zich een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang gevestigd in het gebouw”, vertelt Heggen. “We werken dan ook nauw met elkaar samen.”

Jong en oud

Maar niet alleen binnen het gebouw vindt samenwerking plaats. De Zonnebloem speelt ook een belangrijke rol in de woonservicezone Liessel. De ligging, dichtbij de Wellenshof waar veel ouderen wonen, schept mogelijkheden voor de toekomst. “De ouderen kunnen genieten van spelende kinderen in hun omgeving. Daarnaast kunnen kinderen en ouderen elkaar gemakkelijk opzoeken en samen activiteiten ondernemen.”



Opgeleverd in 2009: De Zonnebloem

“Bouwen kun je alleen maar samen.”

In deze ‘kijkdoos’ hebben we u een inkijkje gegeven in hoe we dat ‘samen’ oppakken.

Wij danken al onze samenwerkingspartners voor de totstandkoming van dit jaarverslag 2009. Ook dit hebben we samen gedaan.”



Opgeleverd in 2009: De Wever



Opgeleverd in 2009: Vincentiusweg, Neerkant



Opgeleverd in 2009: GGZ Woning



Opgeleverd in 2009: Het Peelhuys

Kengetallen Bergopwaarts@BOW

Boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.541	4.397	4.423	4.514	4.548
In eigendom in gemeente Delft	129	129	129	129	129
Kamerverhuur	15	15	15	10	10
Garages	71	71	70	64	63
Zakelijke ruimte	14	1	5	2	2
Woningen in beheer	5	5	5	5	5
Standplaatsen in eigendom	45	45	45	45	46
Standplaatsen met woonwagen in eigendom	12	12	12	12	5
Totaal aantal verhuureenheden	4.832	4.675	4.704	4.781	4.808
Huurklasse (aantal VHE's) *					
Goedkope huur	1.109	1.197	1.212	1.249	1.255
Betaalbare huur	3.506	3.334	3.375	3.316	3.336
Dure huur	132	72	42	24	23
In het boekjaar					
Verkocht	37	101	99	38	17
Gesloopt	17	14	16		6
In aanbouw	102			142	
Opgeleverd	174	81	17	7	69
Aangekocht		5	8	4	3
Overig			13		
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Bedrijfswaarde	308	216	206	186	
Verzekerde waarde	351	351	351	349	326
WOZ waarde	982	900	837	809	
Personeelsbezetting (in FTE)					
Bestuurscentrum	5,70	5,60	6,40	6,60	5,00
Klanten	18,20	16,50	14,70	18,40	15,30
Vastgoed	12,70	12,00	9,90	11,00	12,60
Bedrijfsvoering	17,70	12,70	11,10	11,00	10,70
Algemene Zaken		7,40	6,10	8,30	
Totaal	54,30	54,20	48,20	55,30	43,60
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden	1.518	9.695	9.012	7.963	7.682
Toegewezen met urgentie	36	38	26	42	70
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	367	283	263	243	230
Huurmatiging	1.139	1.198	1.265	1.346	1.346
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,98%	0,65%	0,78%	1,00%	0,90%
Huurderving (% jaarhuur)	1,41%	1,09%	1,12%	0,95%	1,08%

* Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven

Kengetallen Bergopwaarts@BOW (vervolg)

Boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005
Continuïteit					
Liquiditeit	1,01	2,60	1,60	0,80	0,60
Solvabiliteit (EV / TV)	41,03	34,70	40,40	33,60	35,70
Rendement	2,2%	2,6%	3,7%	2,9%	
Interest dekking ratio	1,15	0,99	1,50	2,10	
Loan to value	47,16%	47,50%	54,00%	39,00%	
Rentabiliteit Eigen Vermogen	5,19%	-0,18%	29,22%	-2,23%	-22,40%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	4,20%	1,85%	19,45%	1,52%	-5,40%
Onderhoud woningbezit					
Serviceonderhoud per vhe	112	102	69	83	110
Mutatieonderhoud per vhe	76	124	96	144	160
Planmatigonderhoud per vhe	953	1.240	760	840	1.139
Overige kengetallen					
Beheernorm per woning	1.310	1.322	1.147	1.203	996
Koopgarantwoningen verkocht	29	87	43	0	0
Aantal meldingen overlast	592	525	474	358	262
Aantal adressen overlast	328	427	380	236	152
Aantal gegronde* klachten	2	0	1	0	1
Ziekteverzuim personeel	4,40%	3,62%	3,63%	2,60%	7,10%

* Op basis van het oordeel van de klachtencommissie

Geconsolideerde balans per 31 december 2009, (na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

	31 december 2009		31 december 2008	
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
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>				
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>		10.003		14.752
<i>Onderhanden projecten</i>		0		1.468
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	184		217	
Gemeenten	204		12	
Overige vorderingen	1.206		1.209	
Overlopende activa	1.919		1.958	
		3.513		3.396
Liquide middelen	5.440		20.790	
		5.440		20.790
		382.867		345.923
Groepsvermogen				
Eigen vermogen*	157.109		148.963	
		157.109		148.963
Egalisatierekening				
Egalisatierekening		310		792
Voorzieningen				
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				
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				
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
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	22.724	21.407
Vergoedingen	384	304
Overheidsbijdragen	524	186
Verkoop onroerende zaken	-509	-784
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	13.420	6.375
Overige bedrijfsopbrengsten	1.190	1.710
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	37.733	29.198
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	545	540
Projectkosten	15.273	7.649
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	6.772	6.618
<i>Som der bedrijfslasten</i>	62.298	34.034
Bedrijfsresultaat	-24.565	-4.836
Financiële baten en lasten		
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	-9.235	7.084
Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde MVA	-39.464	-2.145
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	47.610	2.383
Groepsresultaat na belastingen na mutatie reële waarde MVA	8.146	238

Geconsolideerd kasstroomverloop 2009 (x € 1.000)

Liquide middelen 1-1-2009 (kas/bank)			20.500
Opbrengsten			
Huur, vergoedingen, subsidie	24.100		
Verkoop woningen	5.100		
		29.200	
Kosten			
Lonen en salarissen	3.600		
Onderhoud woningen	5.400		
Overige kosten	6.700		
Rente	5.500		
Belasting	100		
		- 21.300	
Mutatie normale bedrijfsuitoefening			7.900
Investeringsactiviteiten			- 34.400
Nieuwe leningen	20.000		
Aflossing leningen	- 9.000		
Mutatie financieringsactiviteiten			11.000
Liquide middelen (31-12-2009) (kas/bank)			5.000

Contactgegevens

Bergopwaarts@BOW

Postbus 317

5700 AH Helmond

T 0493 327 300

mail@bergopwaarts.nl

www.bergopwaarts.nl