

MEEST ACTIEVE
CORPORATIE 2010

2010



Jaarverslag 2010

Bergopwaarts
@boW

Jaarverslag en jaarrekening 2010
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Inhoud

Jaarverslag 2010.....	5
Voorwoord van de directeurbestuurder	7
Jaarverslag Ledenraad.....	9
Verslag van de Raad van Commissarissen	11
Inleiding.....	20
1. Samen de toekomst bouwen	21
2. Kwaliteit van de woningen.....	24
3. Verhuur van woningen.....	29
4. Betrekken van bewoners (en woningzoekenden) bij beleid en beheer.....	36
5. Financiële continuïteit.....	38
6. Leefbaarheid	50
7. Wonen en zorg.....	53
8. Interne organisatie.....	56
9. Samenwerking met derden.....	65
Bijlage: Kengetallen.....	73
Bijlage: Ondernemingsplan	75
Bijlage: Begrippenlijst.....	77
 Jaarrekening 2010	 78
Geconsolideerde balans per 31 december 2010	80
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010.....	82
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2010 (indirecte methode)	83
Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	84
Enkelvoudige balans per 31 december 2010	116
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010.....	118
Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	119
Overige gegevens.....	125
Accountantsverklaring	126

Jaarverslag 2010

Bouwen voor onze klanten

Voorwoord van de directeurbestuurder

Met genoegen presenteer ik het jaarverslag 2010 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts (statutaire naam). De werknaam Bergopwaarts en de statutaire naam worden door elkaar gebruikt.

Het gaat goed! In een tijd waarin woningcorporaties vaak negatief in de schijnwerpers staan, hebben wij ons in ons jubileumjaar meer en meer geprofileerd als een corporatie met ambitie, die een actieve rol speelt in de samenleving.

2010 was opnieuw een goed jaar voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Er zijn grote stappen gezet. De bestuursorganen, bestuurder, Raad van Commissarissen en Ledenraad werken in goede harmonie samen aan het besturen en bewaken van de vereniging. De verkiezingen van de Ledenraad waren een succes en de grotendeels nieuwe ledenraad heeft zijn draai al aardig gevonden. Op deze wijze is bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts de participatie van de bewoners zorgvuldig en goed geborgd. Vanuit Corporate Governance leggen we steeds meer een sterke nadruk op transparantie en integriteit.

“Samen de toekomst bouwen” is de titel van ons ondernemingsplan. Het blijft onverkort onze missie. We hebben echter als gevolg van de economische crisis niet alle doelen behaald die we ons hadden gesteld. De woningmarkt zit behoorlijk op slot en naar mijn mening is het kabinet niet van plan hier zijn verantwoording in te nemen. We zien de huurachterstanden oplopen, een teken dat het onze klanten direct raakt. Desondanks is het aantal mutaties gestegen ten opzichte van vorig jaar, als gevolg van doorstroming naar nieuwbouwwoningen.

Het kabinet heeft besloten om per 1 januari 2011 de ministeriële regeling als gevolg van de Europese beschikking van kracht te verklaren. Dit betekent dat ouderen, gezinnen met kinderen en mensen die net iets meer verdienen dan € 33.614 bruto per jaar tussen wal en schip vallen. Veel huurders worden zo gedwongen te blijven zitten waar ze zitten. De huurmarkt wordt op slot gegooid, de wachtlijsten lopen op en er wordt geen enkele oplossing geboden om het scheef wonen aan te pakken. Verder zullen de investeringen van de corporaties onder druk komen te staan door een nieuwe huurtoeslagheffing van dit kabinet.

Maatschappelijk presteren staat bij ons hoog in het vaandel. Meer dan ooit hebben we ons gefocust op de talrijke lokale vraagstukken en hebben we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid waargemaakt. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals dementerende ouderen, mensen met beperkingen en autistische jongeren zijn hiervan goede voorbeelden. Met lef en creativiteit zetten wij ons in als maatschappelijk ondernemer.

We realiseerden in 2010 passende oplossingen voor starters en senioren en we zijn betrokken bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed. We bieden onze klanten keuzemogelijkheden en geven hun een kans op betaalbare koop- en huurwoningen. Transformatie van ons bezit en revitalisering en herstructurering van wijken heeft onze bijzondere aandacht. Voorbeelden hiervan zijn de plannen in de Bloemenwijk in Asten, De Koolhof en de Zeilberg in Deurne. Hier worden integrale herstructureringsplannen in goed overleg met onze stakeholders voorbereid.

Ondanks de noodzakelijke bewuste keuze voor temporisering bij een aantal projecten, zijn er in het voorbije jaar 142 nieuwe woningen opgeleverd voor onze klanten. We zijn actief in alle gemeenten binnen ons werkgebied door realisatie van de eerste woningen in Gemert en Laarbeek, conform de doelstelling van ons ondernemingsplan. We hebben bijna honderd woningen uit onze bestaande voorraad verkocht waarvan circa negentig met Koopgarant-korting. Koopgarant is een koopconstructie met een fikse korting die voor onze klant buitengewoon interessant is.

Financieel hebben we in 2010 een prima bedrijfsresultaat behaald met een bedrijfswinst van 27,5 miljoen euro. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft geoordeeld dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts een financieel gezond bedrijf is.

In 2009 is een organisatieverandering in gang gezet. In goede harmonie met iedereen hebben we in 2010 onze organisatie en personele invulling aangepast en kunnen we met vertrouwen de toekomst in. Dankzij de enorme inzet van alle betrokkenen - en vooral van onze medewerkers - hebben we deze successen kunnen bereiken.

Eind 2010 zijn we verhuisd naar ons nieuwe pand aan de Poort van Deurne. Onze drie locaties zijn verenigd in een mooi nieuw kantoor met een gastvrije woonwinkel, waar we onze klanten met plezier van dienst zijn en graag ontvangen.

Terugblikken is ook vooruitblikken. Komend jaar gaan we graag verder om onze klant van dienst te zijn met een goede woning in een plezierige woonomgeving.
Een spannend jaar met opnieuw veel uitdagingen en plannen.

Chris Theuws,
Directeurbestuurder

Jaarverslag Ledenraad

Taak en werkwijze

De Ledenraad is de algemene vergadering van de vereniging. Zij besluit over de onderwerpen die genoemd zijn in de statuten en reglementen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De Ledenraad is bevoegd om onderwerpen die de vereniging betreffen onder de aandacht te brengen van het bestuur en de Raad van Commissarissen. In zijn functioneren laat de Ledenraad zich leiden door het belang van de vereniging en wat onder de leden leeft.

Van de onderwerpen waarop de Ledenraad bevoegd is keert een aantal jaarlijks terug. Dit betreft:

- het mede bepalen van de volkshuisvestelijke doelen van de vereniging;
- het verlenen van decharge aan het bestuur en de Raad van Commissaris voor het gevoerde beleid respectievelijk het gehouden toezicht;
- Het benoemen van de Raad van Commissarissen en het vaststellen van de hoogte van de vergoedingen voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

In voorkomende gevallen besluit de Ledenraad over wijziging van de statuten, omzetting van de vereniging, fusie, splitsing en opheffing van de vereniging.

Beloning

De leden van de Ledenraad ontvangen een vergoeding die in verhouding staat tot de mate waarin op de leden beroep wordt gedaan. De vergoeding wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen, na advies van de bestuurder. De verloning van de vergoeding is op 9 december 2009 zodanig vastgesteld dat deze voldoet aan de wettelijke vereisten.

Samenstelling

In mei 2010 hebben de leden van Woningbouwvereniging Bergopwaarts een nieuwe Ledenraad gekozen. De leden hebben hun benoeming aanvaard op 14 juni 2010. De Ledenraad bestaat uit de volgende leden:

- De heer A. van Deursen, voorzitter
- Mevrouw K. van de Kimmenade, vice-voorzitter
- De heer J. van de Wallen
- De heer G. van Goch
- Mevrouw L. Frerichs-Grassens
- De heer J. Nooijen
- Mevrouw R. Timmers
- De heer H. Timmer
- Mevrouw B. Oosterveen
- De heer F. Aarts
- De heer D. Weerts
- De heer J. Berkvens
- Mevrouw D. Franssen-van Som
- De heer T. Mirer

Goedkeuring jaarverslag en verlening decharge

Op 26 april 2011 is een vergadering van de Ledenraad gehouden waarin het bestuur verslag heeft gedaan over de gang van zaken binnen de vereniging en het gevoerde beleid. De Raad van Commissarissen heeft in deze vergadering verslag uitgebracht over zijn werkzaamheden en zijn onderzoek naar de jaarrekening en het gevoerde beleid.

De Ledenraad heeft zijn goedkeuring aan de jaarrekening 2010 gegeven en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde bestuur. Aan de Raad van Commissarissen is decharge verleend voor zijn gehouden toezicht op Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2010.

Deurne, 26 april 2011

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

Verslag Raad van Commissarissen

Taakopvatting

De woningbouwvereniging heeft een structuur waarbij alle elementen van goede governance vertegenwoordigd zijn. Naast hetgeen gebruikelijk is bij corporaties die in de vorm van een stichting opereren, heeft Bergopwaarts een democratisch gekozen Ledenraad. Daardoor kent ons stelsel achtereenvolgens: de Ledenraad, het Bestuur, de Raad en ten slotte de nodige transparantie rond de intenties en het functioneren van alle spelers. Belangrijk is dat tussen de Raad en de Ledenraad een goed samenspel ontstaat. Dat is nodig omdat dit bepalend is voor de agendering van de onderwerpen, het advies over de vast te stellen volkshuisvestelijke doelen, het onderzoek naar de jaarstukken en naar het gevoerde beleid en de décharge over het gevoerde bestuur en het gehouden toezicht. De Raad functioneert daarmee als de 'oren en ogen' van de Ledenraad. Onze taakopvatting is daarop gericht en kan daardoor ook aanleiding geven onze adviserende stem in de Ledenraad te laten horen.

Het intern toezicht vindt uiteraard daarnaast ook een wettelijke basis in het Besluit Beheer Sociale Huursector ('BBSH'), waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 7 BBSH bevat de eis tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. Hetzelfde artikel noemt een aantal vereisten waaraan het intern toezichthoudend orgaan moet voldoen in termen van functioneren, benoemingen en onverenigbaarheden. Een en ander is door Bergopwaarts uitgewerkt in statuten en reglementen.

De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts en zijn directiebestuurder. De Raad houdt in het belang van de gemeenschap toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van Bergopwaarts, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen. De Raad heeft de primaire verantwoordelijkheid te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Bergopwaarts naar behoren worden uitgevoerd en de middelen doelmatig worden besteed.

Het gaat de Raad vooral om onafhankelijk toezicht. Onafhankelijke toezichthouders die kennis hebben en bovenal die kennis met elkaar en de organisatie delen. De basis hiervoor wordt gevormd door de wet- en regelgeving, de Aedes Bedrijfstakcode en in het bijzonder door de Governance Code Woningcorporaties.

De Governancecode Woningcorporaties geeft aan hoe een corporatie bestuurd moet worden en bevat regels voor het functioneren van het Bestuur en de Raad. We hanteren de principes uit deze governancecode als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van corporate governance.

Verantwoording

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

In het afgelopen jaar heeft de Raad tien keer vergaderd, waarvan drie keer in besloten kring. De Raad heeft drie keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad.

De Raad heeft vier commissies ingesteld die in 2010 allen 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 directiebestuurder 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 2010 uit de heer Littooi (voorzitter) en de heer Feuerriegel. De commissie heeft met de directeurbestuurder en de managers Vastgoed en Wonen vastgoedvraagstukken besproken.

De commissie is in 2010 vijf keer bijeen geweest.

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

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 ten aanzien van projecten de continue aandacht van de commissie gehad.

Het Strategisch Voorraad Beleid is door de manager Wonen gepresenteerd. Dit jaar heeft de risicobeheersing van lopende projecten en projecten in ontwikkeling de bijzondere aandacht van de commissie gehad. Dit heeft geleid tot de aanpassing van projecten, zowel in tijd als in uitvoering.

Het huurprijsbeleid/scheefwonen is gepresenteerd door de manager Wonen.

De kostenkwaliteitstoets is besproken. Er is een uitgebreid rapport opgesteld waarin kaders en randvoorwaarden zijn gesteld voor diverse typologieën woningen, met daarbij vastgestelde woningplattegronden die als basis voor de besluitvorming dienen.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2010 uit de heren Dams (voorzitter) en Van Beurden. Bij de aanstelling van de heer Warmoeskerken is ook hij per 13 oktober toegevoegd aan de auditcommissie.

De auditcommissie is in het verslagjaar zes keer bijeengewees, waarvan twee maal in aanwezigheid van de externe accountant. Daarnaast is er een aantal werkbijeenkomsten geweest met de directeurbestuurder en de controller/manager Bedrijfsvoering.

Belangrijke thema's waren ook dit jaar verslaggeving, financiering, fiscaliteit, aansturing, risicomanagement en interne beheersing. Bijzondere aandacht is daarnaast geschonken aan de financiële richtlijnen van Bergopwaarts, de projectrisico's en de financiering van de entiteiten. Voorts is toegezien op de uitvoering van de aanbevelingen uit de managementletter van de externe accountant. Op basis van de in de management letter opgenomen risicoscan zijn de belangrijkste control aspecten beoordeeld en is een aantal belangrijke aandachtspunten voor het komende verslagjaar vastgesteld. Hierbij gaat het onder meer om ICT-beleid, de rol en positie van de controller, terwijl ook aan de integriteitsaspecten bijzondere aandacht zal worden besteed.

Ten aanzien van het financiële beleid is een aantal richtlijnen vastgesteld. Het bestuursreglement, de procuratieregeling en het financieel statuut zijn geactualiseerd en in lijn gebracht met de statuten en de organisatiestructuur. Daarnaast is een accounting manual opgesteld, waarmee de basis van financiële vastlegging, controle en verantwoording transparant is gemaakt.

Met de externe accountant hebben gesprekken plaatsgevonden over de uitkomsten van de controle van de jaarrekening 2009, de voorbereiding van de jaarrekeningcontrole voor 2010 en uitkomsten van de tussentijdse controle. Het controletraject door de externe accountant is in aanwezigheid van de directeurbestuurder geëvalueerd.

Voorts is de begroting over 2011 besproken, waarbij met name de waardering van het vastgoed en de daaraan gekoppelde onrendabele investering de bijzondere aandacht hebben gehad. In dat kader zijn de uitgangspunten en parameters van de bedrijfswaardesystematiek voorgelegd en deze zijn vervolgens vastgesteld door de Raad.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2010 uit de heren Dams (voorzitter) en Feuerriegel en heeft in 2010 vier keer vergaderd.

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

In overeenstemming met de statutaire bepalingen van Bergopwaarts valt de beoordeling en beloning van de directeurbestuurder onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. De Remuneratiecommissie brengt daarover advies uit aan de Raad.

Het beloningsbeleid van Bergopwaarts kent als uitgangspunt dat een gekwalificeerde directeurbestuurder moet kunnen worden aangetrokken respectievelijk behouden op basis van marktconforme, binnen de corporatiesector gebruikelijke, condities.

Ten aanzien van het beloningsbeleid van de directeurbestuurder confirmeert Bergopwaarts zich aan de sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties (Beloningscode voor bestuurders woningcorporaties) als opgesteld door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Het Directeurencontact (vereniging van bestuurders bij woningcorporaties die bij Aedes aangesloten zijn), zoals deze vanaf 1 juli 2010 binnen de sector van kracht is.

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

De vierjarige benoemingstermijn van de directeurbestuurder liep af op 1 mei 2010. Door de Raad is 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 is vanaf 1 mei 2010 voor onbepaalde tijd aangegaan, gelet op het bepaalde in artikel 7:668a BW. Daarmee wordt voldaan aan bepaling II 2.1 van de Governancecode Woningcorporaties.

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

In het kader van deze (her)benoeming is de functiegroepindeling onder de Aedes-adviesregeling - de voorganger van de Beloningscode voor bestuurders woningcorporaties - opnieuw getoetst, waarbij ook advies is ingewonnen van 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. Deze indeling is ook onder de Beloningscode voor bestuurders woningcorporaties nog van toepassing.

Voorts heeft de Raad besloten om in het kader van de herziening van de arbeidsovereenkomst de variabele beloningsregeling met ingang van 1 mei 2010 af te schaffen. Zij achtte deze bij nader inzien toch minder passend bij het karakter van Bergopwaarts als maatschappelijke onderneming, waarbij een te grote gerichtheid op het verkrijgen van korte termijn resultaten vermeden moet worden. Voor 2010 zijn daarom geen nieuwe prestatiecriteria ten aanzien van de variabele beloning vastgesteld.

Rekening houdend met de aanpassing van de functiegroep, het afschaffen van de variabele beloningsregeling van maximaal 15% en een beperkte inflatiecorrectie, is het totale vaste jaarsalaris voor de directeurbestuurder per 1 mei 2010 vastgesteld op € 112.000,-. Tot aan die datum is het totale vaste jaarsalaris ongewijzigd gehandhaafd op € 96.663,-. De variabele beloning voor de eerste vier maanden van 2010, is vastgesteld op € 3.000,-, gebaseerd op het gemiddelde van de over de afgelopen jaren toegekende variabele beloning.

Naast zijn vaste salaris ontvangt de directeurbestuurder vanaf 1 mei 2010 een vaste onkostenvergoeding van € 250,- per maand en is aan hem een bedrijfsauto ter beschikking gesteld, die door hem ook privé kan worden gebruikt. Daarvoor is door hem geen vergoeding aan Bergopwaarts verschuldigd. De overige beloningsvoorwaarden zijn in de herziene arbeidsovereenkomst ongewijzigd gebleven.

De bestuurder neemt deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De door Bergopwaarts als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar in totaal 36,35%, en de pensioenpremie van bestuurder bedroeg 10,1%. Dat percentage stemt overeen met het percentage dat werknemers verschuldigd zijn op wie de CAO Woondiensten van toepassing is.

Bezoldiging bestuur	Directeurbestuurder
Periodiek betaalde beloningen	107.266
Beloning betaalbaar op termijn	39.636
Variabele beloning en bonus	13.633

De beloning betaalbaar op termijn bestaat uit pensioen, overgangsregeling vroegpensioen, excedentpensioen en het pluspensioen.

Het totale inkomen van de directeurbestuurder ('total cash'), blijft daarmee ruimschoots binnen de beloningsbandbreedte die voor de functiegroep E geldt.

In overeenstemming met de door de Raad vastgestelde jaarplanning wordt in april van enig jaar met de directeurbestuurder een beoordelingsgesprek gehouden. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de Raad vastgesteld beoordelingsformulier. Daarbij wordt zijn functioneren getoetst aan de hand van een aantal kerncompetenties. In oktober vindt met de directeurbestuurder een functioneringsgesprek plaats.

Aan de directeurbestuurder zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

Beloning Raad van Commissarissen

Op grond van artikel 17 lid sub h van de statuten van Bergopwaarts is de Ledenraad bij uitsluiting bevoegd te beslissen over de hoogte van de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad, nadat het advies van de directeurbestuurder ter zake is gehoord.

Op 28 november 2005 zijn de vergoedingen voor de leden van de Raad voor de laatste keer aangepast. Bij die gelegenheid is besloten dat de vergoeding jaarlijks met de consumentenprijsindex (CPI) wordt aangepast.

In 2010 bedroeg de vergoeding van de Raad, na indexatie, als volgt:

Bezoldiging Raad	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Periodiek betaalde beloningen	14.583	11.072	9.722
Vergoedingen	644		

Deze vergoeding was in lijn met de door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) in 2006 vastgestelde adviesregeling. De aan de voorzitter uitbetaalde vergoedingen betreffen kosten voor relatiebeheer en representatie, die op basis van ingediende declaraties worden vergoed.

Op 1 juli 2010 is de door VTW vastgestelde nieuwe code voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties van kracht geworden (de 'Honoreringcode commissarissen').

Bij het bepalen van de honorering zocht VTW naar een passende balans tussen enerzijds factoren die de zwaarte van de functie bepalen en anderzijds aandacht voor de samenleving die terughoudendheid bij het honoreren vraagt. Afwijking van de Honoreringcode commissarissen is in principe niet mogelijk. In deze code is de hoogte van de beloning van de commissaris gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de Raad van Commissarissen, die wederom verband houdt met de zwaarte van de corporatie. Voor het bepalen van de zwaarte van de corporatie wordt aangesloten bij de indeling in groepen van oplopende zwaarte, die wordt gebruikt voor het bepalen van de functiezwaarte van bestuurders. Zoals hiervoor aangegeven is de functiezwaarte van de directeurbestuurder bij Bergopwaarts bepaald op functiegroep E.

Gezien de nieuwe ontwikkelingen en de wens bij de leden van de Raad hun vergoeding aan te laten sluiten bij de nieuwe Honoreringscode commissarissen is in het verslagjaar aan de Ledenraad verzocht om deze vergoeding opnieuw vast te stellen.

Gehoord het advies van de directiebestuurder, heeft de Ledenraad op 14 december 2010 de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad met ingang van 1 januari 2011 als volgt vastgesteld.

Voorzitter Raad	€ 13.500,--
Vice-voorzitter	€ 9.900,--
Leden	€ 9.000,--

De bedragen worden overeenkomstig de Honoreringscode commissarissen in lijn met de CAO Woondiensten eens in de twee jaar geïndexeerd.

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

De vergoeding sluit hiermee volledig aan bij de door de VTW vastgestelde Honoreringscode commissarissen.

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

Werving- en selectie commissie

De werving- en selectiecommissie bestond in 2010 uit de heren Van Beurden (voorzitter) en Littooi.

De commissie is in 2010 eenmaal bij elkaar geweest.

In 2010 lag de belangrijke taak voor om één vacature in te vullen. Om ook potentiële leden van buiten de eigen netwerken te bereiken, werd de werving ondersteund door een extern bureau. Daarnaast is er overleg geweest met de Benoeming- en Evaluatiecommissie van de Ledenraad, de Ondernemingsraad en de directiebestuurder. De zoektocht naar een nieuwe commissaris is uitstekend geslaagd waardoor de Raad van Commissarissen is aangevuld met een nieuw lid, de heer drs. S.G.C.F. Warmoeskerken. De heer Warmoeskerken is door de Ledenraad op 13 oktober 2010 benoemd. Zijn benoeming is een waardevolle aanvulling in de Raad.

Entiteiten

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) moet de toegelaten instelling bepaalde activiteiten onderbrengen in aparte entiteiten. In 2005 heeft Bergopwaarts zijn structuur daarom aangevuld met vier 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.

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.

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

De directiebestuurder heeft in 2010 o.a. de volgende besluiten genomen, die door de Raad van Commissarissen voor uitvoering zijn goedgekeurd:

1. Goedkeuren besluit tot investeren in herstructurering, De Koolhof Deurne;
2. Goedkeuren besluit tot ingrijpende wijziging van de organisatiestructuur;
3. Goedkeuren besluit tot investeren in 9 huurappartementen, Rabobank Neerkant;
4. Goedkeuren besluit tot actualisatie nieuwbouwprojecten;
5. Goedkeuren besluit tot het vaststellen van de samenwerkingsstrategie 'visie op samenwerking met derde partijen';
6. Goedkeuren besluit tot investeren in 10 huurwoningen en 4 koopwoningen, Beekse Akkers Beek en Donk;
7. Goedkeuren besluit tot strategiewijziging verkoopbesluit, Zeilberg Deurne;
8. Goedkeuren besluit tot externe financiering entiteiten;
9. Goedkeuren besluit tot vaststellen van de jaarrekening 2009;
10. Goedkeuren besluit tot investeren en per direct doorleveren van 11 parkeerplaatsen; Virmondstraat Gemert;
11. Goedkeuren besluit tot vaststelling van de begroting 2011 inclusief uitgangspunten financiële sturing;
12. Goedkeuren besluit tot vaststelling jaarrekening 2009 van de entiteiten;
13. Goedkeuring verleent aan bestuursreglement, procuratieregeling, financieel statuut en accounting manual;
14. Goedkeuren besluit tot oprichting van Stichting De Hoeksteen Deurne;
15. Goedkeuren besluit toekomstvisie entiteiten.

Overige gespreksonderwerpen

De Raad heeft in 2010 o.a. de volgende onderwerpen besproken:

1. De toekomst van de corporatiesector;
2. De gevolgen van het kabinetsbesluit en EU beschikking;
3. Het strategisch voorraadbeleid en scheef wonen;
4. De visie op samenwerking met partijen;
5. De bewaking en advies volkshuisvestelijke doelen;
6. De beoordeling van de externe accountant.

Functioneren van de Raad

Zelfevaluatie en educatie

De Raad beseft terdege dat zelfreflectie van groot belang is voor het functioneren als Raad van Commissarissen. Jaarlijks komt de Raad daarom in een besloten vergadering bijeen en wordt de zelfevaluatie aan de orde gesteld.

De Raad heeft in lijn met de Corporate Governance Code in 2010 zijn eigen functioneren besproken onder begeleiding van een extern adviseur. Op basis van de zelfevaluatie heeft de Raad concreet een aantal onderwerpen vastgesteld die in 2011 meer aandacht behoeven van de Raad. In het zelfevaluatie-traject zijn de directeurbestuurder en de voorzitter en vicevoorzitter van de Ledenraad geraadpleegd. De belangrijkste uitkomsten van deze zelfevaluatie zijn met hen gedeeld.

Naast de zelfevaluatie is ook het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en 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 een waardevolle aanvulling op de hiervoor genoemde bronnen van informatie.

Integriteit

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

In 2010 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting een nulmeting uitgevoerd over het integriteitsbeleid. De belangrijkste elementen van het instrumentarium om integer handelen te bevorderen zijn uitgewerkt. Op

onderdelen kunnen het instrumentarium en de uitvoering geoptimaliseerd worden. De Raad heeft besloten om de accountant expliciet de opdracht te geven om de naleving van het integriteitsbeleid te beoordelen.

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.

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. Hierbij is de directeurbestuurder aanwezig.

Daarnaast heeft de voorzitter van de Raad contacten met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Asten, Deurne en Helmond en met bestuurders en toezichthouders van onderwijs- en zorginstellingen. Op deze wijze wordt ook inzicht verkregen over het imago bij deze stakeholders. De colleges onderhouden een dergelijke 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 in aanwezigheid van de directeurbestuurder.

Samenstelling in het verslagjaar

De heer drs. B.C.J.M. van Beurden RA (4 april 1948) werd op 19 juni 2002 benoemd tot lid van de Raad. In januari 2010 is de heer Van Beurden benoemd tot 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 jaren. Zijn aandachtsgebied is financieel-economische discipline en administratieve organisatie en hij was in het verslagjaar voorzitter van de werving- en selectiecommissie en lid van de auditcommissie.

De heer Van Beurden is accountant en is in het verslagjaar vervroegd met pensioen gegaan 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;
- Assistant-professor 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. In januari 2010 is de heer Littooi benoemd tot vicevoorzitter van de Raad. 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 eigenaar van Develop to Build, een bureau voor woningontwikkeling (niet in het werkgebied van Bergopwaarts).

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 voorzitter van de auditcommissie. De heer Dams is 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:

- Zelfstandig organisatieadviseur Takes Care
- Lid Ledenraad Rabobank Helmond te Helmond;
- Voorzitter Stichting SaldoPlus te Helmond;
- Voorzitter Stichting Super Sociaal te Helmond;
- Voorzitter Stichting MicroHulp te Helmond.

De heer drs. S.G.C.F. Warmoeskerken (14 juli 1971) werd op 13 oktober 2010 benoemd tot lid van de Raad. Zijn aandachtsgebied is financieel-economische discipline en administratieve organisatie. De heer Warmoeskerken is controller bij Bavaria N.V. in Lieshout.

Hij heeft geen nevenfuncties.

De nevenactiviteiten van de commissarissen zijn alle verenigbaar met de uitvoering van hun functie. Het voornemen om deel te nemen aan (nieuwe) nevenactiviteiten wordt in de Raad voorgelegd en besproken.

Op 25 februari 2010 is er middels een symposium voor onze stakeholders afscheid genomen van de heer J.H. van der Steen. De heer Van der Steen was van 9 januari 2002 tot eind 2009 voorzitter van de Raad. De Raad is hem zeer erkentelijk voor zijn inbreng en betrokkenheid bij Bergopwaarts.

Rooster van aftreden

Naam	Datum aantreden	Datum aftreden bij maximum ambtstermijn	Datum herbenoeming	Eerstvolgende herbenoeming-jaar	Mogelijkheid herbenoemen
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
S. Warmoeskerken	13 oktober 2010	13 oktober 2022	n.v.t.	2014	Herbenoembaar

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

De 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, worden hiertoe uitgenodigd.

Deurne, 5 april 2011

De Raad van Commissarissen
drs. B.C.J.M. van Beurden RA, voorzitter
M. Littooi, vice-voorzitter
mr. M.C.M. Dams
drs. J. Feuerriegel
drs. S. Warmoeskerken

Inleiding

In ons ondernemingsplan 'Samen de toekomst bouwen' staan onze strategische keuzes en doelstellingen weergegeven. Het plan heeft betrekking op de periode 2009-2012. In hoofdstuk 1 zijn de activiteiten voor 2010 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 ten 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 vooral medewerkers, Ledenraad en Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts, de externe 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

Toelichting ondernemingsplan 2009-2012

‘Samen de toekomst bouwen’ is de titel van het ondernemingsplan 2009-2012. Bij de totstandkoming is bijzonder veel aandacht besteed aan de omgeving van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De resultaten van de visitatie (2007) en de visie van de belanghouders wegen zwaar mee in de gekozen speerpunten en doelen. Aan de belanghouders is gevraagd wat zij van Woningbouwvereniging Bergopwaarts verwachten en wat volgens hen de prioriteiten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts zouden moeten zijn. Vervolgens is hun gevraagd te reageren op de conceptdoelen en speerpunten van het ondernemingsplan. Het plan mag daardoor met recht ‘maatschappelijk ingebed’ genoemd worden, en de opgave en de gekozen doelen worden hierdoor breed gedragen. De keuzes en doelen uit het ondernemingsplan zijn grotendeels terugvertaald naar prestatieafspraken met de gemeenten en afspraken met belanghouders. Hierdoor zijn we in staat de maatschappelijke inbedding van ons beleid ook in de dagelijkse praktijk te verankeren en actueel te houden.

De missie van Woningbouwvereniging Bergopwaarts is: ‘We zijn een woningcorporatie die als vastgoedonderneming ten doel heeft huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt te huisvesten.’ Hiermee zoeken we de balans tussen traditionele taken en ondernemerschap. De focus ligt op financieel én maatschappelijk rendement op de lange termijn.

In het ondernemingsplan is rekening gehouden met de externe factoren zoals die op het moment van de totstandkoming bekend waren. Van daaruit zijn zes strategische keuzes gemaakt, die vertaald zijn naar concrete operationele doelen. De voortgang van deze doelen wordt gevolgd door middel van een dashboard, dat deel uitmaakt van de kwartaalrapportages.

In 2010 hebben we uitgebreid stilgestaan bij de actualiteit van het ondernemingsplan, zoals we dat ten minste jaarlijks doen. De crisis op de woningmarkt, de beleidskeuzes van de rijksoverheid en voortschrijdend inzicht bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts leiden tot actualisering van de doelstellingen, vooral op het gebied van woonruimteverdeling (zoektijden), productie (bijstelling programma’s) en financiën (efficiënter werken en bezuinigen waar dit mogelijk is). Hier blijkt weer dat een ondernemingsplan geen statisch document is dat de operationele keuzes voor een periode van vier jaar vastpint.

De bewegingen in en om Woningbouwvereniging Bergopwaarts hebben geen invloed gehad op de missie of de strategische keuzes. We slagen erin om onze strategische koers te bestendigen, ondanks bijstelling op operationeel en tactisch niveau.

De strategische keuzes zijn hierna vet weergegeven. Per strategische keuze wordt op hoofdlijnen weergegeven wat er in 2010 is gerealiseerd. Verderop in het jaarverslag zijn de resultaten, binnen de verschillende thema’s, op een gedetailleerder niveau weergegeven.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vastgoedonderneming

We realiseren onze kerntaken en doelstellingen door actief te sturen op de samenstelling en omvang van onze vastgoedportefeuille.

In 2010 bieden we:

- een woning aan 3.299 huishoudens in Deurne, aan 1.159 huishoudens in Asten en aan 81 in Helmond;
- 34 woonwagens en standplaatsen in Deurne en 28 in Asten;
- een MGE-koopwoning aan 326 huishoudens.

Verder hebben we voldoende grondposities om voor nog eens 950 huishoudens huisvesting te realiseren en hebben we ruim 620 objecten in beheer van derden.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is er voor iedereen; in het bijzonder voor huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt.

De betaalbare woningen zijn beschikbaar voor de lagere inkomensgroep. Op producten voor overige klanten willen we winst maken.

In 2010:

- wijzen we meer dan 95% van onze betaalbare woningen toe aan de doelgroep;
- hebben we bij de woonruimteverdeling nog steeds te maken met de gevolgen van de crisis;
- is de gemiddelde zoektijd voor de lagere inkomensgroepen circa 4,5 jaar;
- zijn we gestart met toewijzing volgens de Europese €33.614-norm.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts werkt vraaggestuurd en vernieuwend

We leveren vernieuwende producten en diensten en doen dit in overleg met klanten en belanghouders. We betrekken onze klanten en belanghouders bij onze plannen en beleidsvorming. Dit vertaalt zich in intensief overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties en Huurders Belangen Organisatie De Peel.

Onze individuele klanten bieden we keuzes en keuzevrijheid. De klanten zijn tevreden over het onderhoud en de dienstverlening.

In 2010:

- realiseerden we in het voormalige Christus Koning onderdak voor: Stichting Maatschappelijke Opvang, centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie Herlaarhof, school voor speciaal en voortgezet onderwijs De Zwengel;
- verhuurden we bijzondere woonvormen voor o.a. cliënten van ORO en stichting GGZ;
- waren we in gesprek met particuliere initiatiefnemers voor bijzondere woonvormen, veelal in combinatie met zorg;
- zijn alle beleidswijzigingen met gevolgen voor de klant besproken met de HBO. In samenwerking met de HBO zijn de wijzigingen in het huurbeleid voorgelegd aan klantenpanels;
- waardeert 87% van de klanten de keuzevrijheid bij nieuwbouw en grootonderhoud met een 7 of hoger;
- waardeert meer dan 80% van de klanten de afhandeling van een reparatieverzoek met een 8 of hoger;
- gingen we bij onze klanten in nieuwbouwcomplexen op de koffie om te vragen hoe zij wonen en wat hun woonwensen zijn.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts levert goede, passende woningen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts staat voor de kwaliteit van haar woningbezit. Het gros van onze woningen heeft het politiekeurmerk Veilig Wonen. De woningen ondergaan periodiek een (veiligheids)keuring waardoor we kunnen garanderen dat onze woningen ook technisch veilig en in orde zijn.

Onze woningen zijn passend, zowel in prijs als in woonmogelijkheden. We kunnen een brede diversiteit aan doelgroepen en huishoudentypen van huisvesting voorzien. Het gros van onze woningen is bereikbaar voor huishoudens die aangewezen zijn op huurtoeslag.

We bieden onze klanten mogelijkheden om zo lang mogelijk thuis te kunnen wonen en stimuleren het zelfstandig wonen met onze Opplusregeling.

In 2010:

- zijn in 98 woningen voorzieningen aangebracht in het kader van de Opplusregeling;
- zijn met 5 partijen afspraken gemaakt in het kader van zelfstandig wonen;
- hadden we 972 nultredenwoningen in bezit;
- hadden we 161 zorggeschikte woningen;
- had 83% van onze woningen het politiekeurmerk en een geldige periodieke woningkeuring.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts draagt bij aan prettige, leefbare wijken

Onze woningen liggen in prettige, goed leefbare wijken. Dat blijkt ook uit de leefbaarheidsmonitor. En dit willen we graag zo houden. In de wijken werken we samen met gemeente, politie, welzijnsorganisaties en buurtbewoners. Op die manier willen we de leefbaarheid in stand houden en bevorderen. We investeren tijd en geld in leefbaarheidprojecten en werken bovendien actief aan de beheersing van overlastsituaties.

In 2010:

- was meer dan 95% van de overlastklachten beheersbaar;
- waren onze huismeesters actief in onze appartementencomplexen;
- droegen we bij aan de kosten van wijkbeheerders en buurtbemiddeling;
- realiseerden we een wijkwens in de Koolhof;
- werd het Speelhof gerealiseerd in samenwerking met gemeente, stichting welzijn en bewoners.

De organisatie van Woningbouwvereniging Bergopwaarts is in overeenstemming met het ondernemingsplan

Woningbouwvereniging Bergopwaarts gaat zorgvuldig om met de leefomgeving. Met onze activiteiten willen we het milieu zo min mogelijk belasten. In de organisatie staat milieuvriendelijk handelen voorop. Om de doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren en onze missie na te streven, passen we de organisatie aan op onze toekomst als maatschappelijk vastgoedondernemer.

In 2010:

- is een onderhoudsarm nieuw kantoor opgeleverd, met milieuvriendelijke materialen en een epc van 0,5;
- beheersen we onze risico's en zijn we financieel gezond;
- zijn we begonnen met de digitalisering van post en archief om efficiënter te kunnen werken en de papierstroom te verminderen;
- hebben we een reorganisatie doorgevoerd waarbij de organisatie is ingericht op een manier die past bij onze missie en opgave.

Voortgang

We liggen op schema met de realisatie van het ondernemingsplan, met inachtneming van de noodzakelijke bijstellingen. In de bijlage is door middel van een dashboard weergegeven in welke mate onze activiteiten zich in resultaten hebben vertaald en is de voortgang zichtbaar gemaakt.

2 Kwaliteit van de woningen

2.1 Nieuwbouw

In 2010 was gepland te starten met de bouw van 400 woningen, waarvan 250 koopwoningen. De economische crisis heeft ons doen besluiten hier aanzienlijk terughoudend mee om te gaan. Uiteindelijk is met de bouw van slechts 36 koopwoningen gestart. Een aantal plannen wordt momenteel herontwikkeld. Er is uiteindelijk gestart met 55 woningen (van de beoogde 143 huurwoningen), mede door de verwevenheid met de koopwoningen, zoals Europastraat en Deltaweg. Bij een aantal andere projecten is de bestemmingsplan- en bezwaarproceduredtijd aanzienlijk langer gebleken dan was voorzien, zoals garage de Wit en Loverbosch.

Stichtingskosten

Bij nieuwbouwprojecten streven we naar gemiddelde stichtingskosten lager dan € 240.000 per verhuureenheid. Één woning aan de Wilgenhof fase 2 is verhuurd in de vrije sector en deze heeft € 265.000 incl. BTW gekost. Oorspronkelijk was deze woning aangemerkt als koop, maar door het MT is uiteindelijk, na gebleken onverkoopbaarheid, voor verhuur in de vrije sector besloten. Aanvangsrendement hierop bedraagt 3,9%. De overige huurwoningen zijn onder de € 240.000 gerealiseerd.

In de koopsfeer zijn er in 2010 in het project De Rijtse Vennen in Deurne twee woningen opgeleverd met stichtingskosten boven de € 200.000 incl. BTW. Rendement hierop bedraagt 11,8%. In het project d'Esdoorn in Liessel zijn in totaal zeven woningen opgeleverd duurder dan € 200.000. Het betrof hier een 50/50-samenwerking met Bots Bouwgroep. Ons rendement hierop bedraagt 19,3%. Deze woningen zijn opgeleverd met stichtingskosten boven € 200.000 doordat ze gebouwd zijn voor de dure koopsector. De woningen zijn onder andere groter van oppervlakte.

Verloopoverzicht nieuwbouwactiviteiten

	Huur	Koop	Zorg m2	Onderwijs m2	Commercieel m2
In uitvoering op 1 januari 2010	101	34	1.330	0	2.235
Gestart in 2010	55	36	0	0	440
Opgeleverd in 2010	100	42	1.330	0	2.235
In uitvoering per 31 dec. 2010	56	28	0	0	440

Maatschappelijk vastgoed

In het project De Koning van Helmond is 2.235 m2 opgeleverd t.b.v. de Reinier van Arkelgroep. Hierin zijn gevestigd: Herlaarhof, centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie en De Zwengel, een school voor speciaal onderwijs. Beide instellingen hebben als kerntaak het begeleiden en het geven van onderwijs aan leerlingen met onderwijsbeperkingen die samengaan met een psychiatrische problematiek.

Opgeleverd in 2010:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Comm.
Helmond, de Koning	56				2.235
Deurne, Wilgenhof, CPO		8			
Deurne, de Rijtse Vennen		19			
Deurne, Wilgenhof fase 2	7				
Deurne, St. Jozefparochie blok 2B	6		1.330		
Liessel, WSZ blok C1	12				
Liessel, de Esdoorn	11	7			
Asten, MAVO terrein	8				
Helenaveen, Achter de Gouden Helm		8			
Totaal	100	42	1.330	0	2.235

In 2010 zijn er nog 10 eenheden toegevoegd aan ons bezit. Dit betreffen acht koopwoningen die omgezet zijn naar huur en twee groepswoningen uit blok 3 van Fiane. Deze eenheden zijn in 2009 opgeleverd.

Helmond, De Koning

In het gerenoveerde voormalige kleinseminarie Christus Koning zijn 56 appartementen gecreëerd voor de doelgroep jongeren. Hiervan zijn er 28 verhuurd aan SMO (Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond) voor de opvang van probleemjongeren. De overige 28 appartementen heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts onder grote belangstelling zelf verhuurd. In dit complex is ook de Reinier van Arkel Groep gevestigd.

Deurne, Wilgenhof CPO

Wij hebben met onze Koopgarant-formule gediend als achtervang voor de CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Deurne, de Rijtse Vennen

Na de nodige procedurele obstakels zijn in de nieuwe wijk De Rijtse Vennen 16 koopwoningen met Koopgarant opgeleverd en drie vrije sector koopwoningen. Deze woningen zijn verkocht aan huurders om de doorstroming te bevorderen.

Deurne, Wilgenhof fase 2

In combinatie met de bovengenoemde CPO woningen zijn zeven huurwoningen gebouwd, waarvan zes in de sociale huursfeer.

Deurne, St. Jozefparochie gebouw 2B

Vlak voor kerstmis is Blok 2B opgeleverd, waarin de Zorgboog vier groepswoningen en zes appartementen huurt.

Liessel, WSZ gebouw C1

In de Woonservicezone te Liessel is het huurappartementengebouw opgeleverd, waarin opgenomen twee kangoeroewoningen. De verhuur hiervan verliep moeizaam. Een dergelijk product in de huursfeer blijkt moeilijk te zijn.

Liessel, d'Esdoorn

Het opgeleverde project betrof een appartementengebouw met elf sociale huurwoningen en zeven koopwoningen.

Asten, Mavo-terrein

In samenwerking met woCom uit Someren is dit project tot stand gekomen. Wij hebben hieruit acht sociale huurwoningen in portefeuille genomen.

Helenaveen, Achter de Gouden Helm

Op de locatie Achter de Gouden Helm zijn na een voorspoedige bouwperiode vlak voor Kerstmis acht sociale koopwoningen opgeleverd.

In uitvoering ultimo 2010:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Comm.
Liessel, WSZ blok BO1Z	29	11			440
Deurne, Zeilbergsestraat	6	6			
Deurne, de Rijtse Vennen	9				
Gemert, Virmundtstraat		11			
Asten, Tweedelig	12				
Totaal	56	28			440

De woningen aan de Zeilbergsestraat in Deurne en aan de Virmundtstraat in Gemert zijn sociale koopwoningen

Ultimo 2010 waren ten behoeve van de uitvoering 2011 in voorbereiding:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Comm. m2
Deurne, Europastraat fase A1	11	21			650
Deurne, Zandbosweg	9	19			
Deurne, Lindenlaan 47					220
Neerkant, vml. Rabobank	9				10
Asten, Loverbosch	12	6			
Laarbeek, Beekse Akkers	10	4			
Laarbeek, Aarle Rixtel, 't Klavier		19			
Helmond, Deltaweg					1.900
Helmond, Markt 14a	12				1.600
Helmond, Steenweg		9			
Helmond, de Eeuwsels	70				1.600
Totaal	133	78			5.980

Van de 78 koopwoningen worden er 18 verkocht onder Koopgarant.

Projecten zullen pas van start gaan bij voldoende zekerheid van afname (verkoop). Van de hierboven aangegeven projecten was een groot aantal opgenomen in de begroting van 2010. Met name de sterk stagnerende verkoop heeft geleid tot uitstel van bouwstart en in een aantal gevallen tot aanpassing van het programma. Ook gemeentelijke procedures hebben tot uitstel geleid.

Onrendabele investeringen

In 2010 was het verloop in de onrendabele toppen als volgt (x € 1.000)

Locatie	Bedrag
Zeilbergsestraat	390
Bloemenwijk	3.283
Eeuwsels	7.375
Tweedelig	1.508
Rabobank Neerkant	635
Europastraat	4.017
Zandbosweg	1.693
Garage de Wit	773
Steenweg	868
Loverbosch	674
Koolhof	1.174
Rijtse Vennen	516
Barones	4.680
Beekse Akkers	656
WSZ Liessel	6.511
WSZ St. Jozef (blok 6a)	2.424
Woonwagens Korstmos	159
Woonwagens Beukenstraat	77
Totaal	37.413

Verkoop nieuwbouw

De verkoop van woningen is door de economische crisis verder onder druk komen te staan. Hierop is geanticipeerd door de realisatie uit te stellen of het programma aan te passen.

Verloopoverzicht verkoop nieuwbouw activiteiten

In verkoop op 1 januari	45
Start verkoop in 2010	53
Verkocht in 2010	-53
Koopwoningen verhuurd in 2010	-8
In verkoop per 31 december	37

Per 31 december 2010 staan de volgende woningen nog te koop

Project	Totaal te verkopen	In verkoop per 31 december	Inmiddels verkocht, maar niet gepasseerd	Start bouw?
WSZ St. Jozef blok 3 (Fiane)	2	2	0	Opgeleverd
WSZ Liessel (Hovenier)	11	11	2	Nee, 70% voorverkoop
Virmundtstraat Gemert	11	4	3	Ja
La Comtesse Europastraat	11	11	2	Nee, 70% voorverkoop
P4 patio's Europastraat	3	3	3	Nee, 70% voorverkoop
Zeilbergsestraat	6	6	6	Ja
Totaal	44	37	16	

Slopen bestaand bezit in 2010

Vanuit het SVB zijn strategieën bepaald voor het gehele bezit. Wanneer woningen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen wordt bekeken of ze in aanmerking komen voor herontwikkeling.

Verwervingen in 2010

Alle projecten worden getoetst op haalbaarheid en zijn afhankelijk van de (lange termijn) doelen van de organisatie en het strategisch voorraadbeleid.

In 2010 zijn geen gronden of opstallen verworven. Vier VOV-woningen zijn teruggekocht, het betreffen drie woningen die vanuit de bestaande voorraad zijn verkocht en één nieuwbouwwoning. Van deze woningen is er één woning opnieuw verhuurd en de overige drie woningen zijn opnieuw te koop gezet.

2.2 Vastgoedbeheer

Algemeen

In het Ondernemingsplan 2009-2012 zijn onze interne kwaliteitseisen vastgelegd. In een MT-besluit is de basiskwaliteit van onze woningen omschreven en zijn de SVB-strategieën vastgesteld.

Om de kwaliteit van onze woningen in stand te houden, dan wel te verbeteren, worden er verschillende 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 Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Alle bewoners hebben een exemplaar hiervan ontvangen.

b. Mutatieonderhoud

Voor of bij aanvang van een nieuw huurcontract worden de installaties (gas, water en elektra) gekeurd en de opstal gecontroleerd op gebreken. De basiskwaliteit van Bergopwaarts is de richtlijn voor deze vervangingen en herstellingen. Alle hiermee gemoeide kosten voor vervanging en/of herstel worden geboekt op mutatieonderhoud. Vervangingen en herstellingen die zijn terug te leiden naar onjuist gebruik of vernieling door de oude huurder, worden doorberekend aan de oude huurder. Deze kosten worden apart geboekt onder door te berekenen mutatieonderhoud.

c. Planmatig onderhoud

De basiskwaliteit van onze woningen is vastgelegd in een MT-besluit. Deze kwaliteit is bij nieuwbouwwoningen per definitie aanwezig. Het planmatig onderhoud is erop gericht om de gedefinieerde basiskwaliteit te behouden of te bereiken. Goed inzicht in de verwachte levensduur van bouwdelen maken het mogelijk jaren vooruit te plannen. Per jaar wordt de actuele situatie in de onderhoudsbegroting betrokken. In 2010 is dit nog ondersteund door de resultaten uit de periodieke conditiemetingen. Aan woningen waar vanuit het SVB een verkoop- of herstructureringslabel is gehangen, 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, uit de volgende projecten: 16 woningen Hoogveld, Nieuwstraat in Liessel, 13 woningen Bloemenwijk Asten en 55 woningen Ostade in Asten. Bij de 16 woningen in Liessel zijn de daken en kozijnen vervangen. De 13 woningen in de Bloemenwijk worden zowel in- als uitpandig volledig gerenoveerd. Van de 55 woningen Ostade te Asten zijn de kozijnen, de toilet- en keukeninrichting vervangen.

De investeringen van deze projecten, waaronder isolatie van daken en dubbele beglazing, verlengen de levensduur van de woningen en verhogen de waarde van de woningen.

e. Maatschappelijk onderhoud

Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 al onze woningen waar mogelijk voorzien van het politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Onderstaande tabel geeft de percentages weer van het aantal woningen voorzien van PKVW en het percentage woningen dat WPK-gekeurd is. Het hoogst haalbare percentage van de woningen voorzien van het certificaat PKVW is 83%.

Omschrijving	Woningen met politie- keurmerk Veilig Wonen (PKVW)	Woningen gekeurd volgens WPK
Totaal aantal woningen 2010	4.668	4.668
% woningen PKVW en WPK- gekeurd	83%	98%
Doel ondernemingsplan	90%	90%

Het gemiddelde energielabel is momenteel D. In 2010 zijn maatregelen voorbereid en uitgevoerd om in 2012 uit te komen op een gemiddeld energielabel C. Nieuwbouwwoningen worden daarin ook meegeteld.

Onderhoud klantgericht uitgevoerd

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

Van het onderzoek dat tot nu toe is gedaan, beoordeelt 100% 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% van de huurders gebeld om de tevredenheid te meten. In 2010 resulteert dat tot een waardering van het cijfer 8,3 voor de uitvoering van het reparatieonderhoud.

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 87% de keuzevrijheid bij het groot onderhoud met een 7 of hoger.

Inkoopbeleid

Het nieuwe inkoopbeleid is op 7 december 2010 door de RvC goedgekeurd. De aanbesteding van het planmatig onderhoud 2010 is nog verlopen volgens het bestaande aanbestedingsbeleid. 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- en 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 en controles.

Om in aanmerking te komen voor opdrachten verlangen wij van onze leveranciers dat zij onze gedragscode ondertekend hebben en zich hieraan conformeren.

In december zijn alle leveranciers beoordeeld. Een aantal matig scorende aannemers is uitgenodigd om verbeterafspraken te maken. In aanbestedingstrajecten in 2011 houden we rekening met de uitgevoerde aannemersbeoordeling 2010.

3 Verhuur van woningen

Algemeen

In 2010 is de mutatiegraad toegenomen naar 7,0% (2009: 5,4%). Het percentage is toegenomen omdat er aanzienlijk meer doorstroming naar nieuwbouwwoningen heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn er meer huuropzeggingen geweest door sterfgevallen. Het afgelopen jaar zijn er 332 huuropzeggingen geweest. Tijdens het toewijzen blijven we kijken naar hoe we de doorstroming kunnen bevorderen. Onze sociale huurwoningen uit de kernvoorraad wijzen we toe aan woningzoekenden met een maximaal inkomen van € 33.614.

Kandidaten met een inkomen boven de € 33.614 kunnen bij ons terecht voor woningen in de vrije sector. Het inkomen is een van de belangrijkste factoren voor het toewijzen, naast gezinssamenstelling en/of leeftijdsgrenzen.

Door inkomensgrenzen te hanteren, regelen we indirect dat er zo weinig mogelijk aanspraak wordt gemaakt op de bijdrage uit de Wet Op De Huurtoeslag. Er worden geen dure woningen toegewezen aan mensen die de huur op grond van hun inkomen niet zouden kunnen betalen. Op deze manier trachten wij scheefhuren te voorkomen. Naast het inkomen is de gezinssamenstelling een van de belangrijkste factoren waarop wij toewijzen. Wij willen onze grote eengezinswoningen toewijzen aan gezinnen om de ontgroening tegen te gaan.

Verhuurmutaties

In 2010 hebben de volgende verhuurmutaties plaatsgevonden (inclusief eerste verhuur nieuwbouw), gespecificeerd naar categorie:

Verhuur 2010	Goedkope huur < € 361,66	Betaalbare huur € 361,66 t/m € 554,76	Dure huur € 554,76 t/m € 647,53	Geliberaliseerde huur > € 647,53	Totaal
Eengezinswoningen	4	115	23	4	146
Meergezinswoningen	56	115	7	21	199
Kamer (begeleid wonen)	3	0	0	0	3
Woonwagen incl. standplaats	0	0	0	0	0
Standplaatsen	0	0	0	0	0

3.1 Ons bezit

Vhe's naar huurklasse en -type

Aanbod Woningbouwvereniging Bergopwaarts (prijspeil 1 juli 2010)	Goedkope huur < € 361,66	Betaalbare huur € 361,66 t/m € 554,76	Dure huur € 554,76 t/m € 647,53	Geliberaliseerde huur > € 647,53	Totaal
Eengezinswoningen	598	3.009	63	19	3.689
Kamer (begeleid wonen)	15	0	0	0	15
Appartementen	411	453	25	75	964
Standplaatsen	32	0	0	0	32
Woonwagen incl. standplaats	8	22	0	0	30
Totaal aanbod woningen	1.064	3.484	88	94	4.730
Garages					81
Bedrijfspanen					16
Totaal aanbod					4.827

Strategisch Voorraadbeleid

In 2010 is het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) verder ontwikkeld door Woningbouwvereniging Bergopwaarts:

De aeDex/IPD index

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is sinds 2004 deelnemer aan de aeDex/IPD index voor woningcorporaties. Door deelname aan deze index zijn de financiële resultaten per complex inzichtelijk, zowel direct (opbrengst uit verhuur) als indirect (waardeverandering van het vastgoed) rendement. De resultaten van de afgelopen jaren zijn verwerkt in de wijkvisies, zodat gemonitord wordt hoe de complexen presteren.

Strategiebepaling

Voor het bepalen van de strategieën op VHE-niveau wordt gebruik gemaakt van de 'Verhuurbaarheidsindex'. Dit getal komt tot stand op basis van mutatiegraad, woonduur, reactiegraad, acceptatiegraad, huurprijsniveau en bewonerswaardering. Het geeft een goede indruk van de prestaties van de woningen en wordt over meerdere jaren berekend. Hiermee wordt inzichtelijk of de prestatie van de woningen verbetert, verslechtert of stabiel blijft. Waar nodig kunnen zodoende acties ondernomen worden om de prestaties te verbeteren.

Wijkvisies

De wijkvisies vormen het hart van het strategisch voorraadbeleid. Per wijk is inzichtelijk gemaakt welke complexen en voorzieningen aanwezig zijn, en welke strategie de woningen in de complexen hebben en hoe ze financieel presteren.

Leefbaarheidprojecten

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft in 2009/2010 deelgenomen aan de werkgroep 'Rendement van Maatschappelijk Dividend', georganiseerd door de SEV en aeDex. Het doel van deze werkgroep was inzichtelijk te maken wat de concrete effecten zijn van leefbaarheidsactiviteiten. Hieruit blijkt dat het zeer lastig is om deze effecten aantoonbaar te maken (worden bijvoorbeeld kinderen minder dik als er meer speelvoorzieningen in de wijk zijn), maar dat een aantal zaken wel

degelijk meetbaar is (bijvoorbeeld extra punten in het woningwaarderingssstelsel ten gevolge van de aanleg van meer speelvoorzieningen in de wijken).

Vanuit de jaarlijks geactualiseerde wijkvisies 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 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 op het realiseren van kwalitatief goede (zorggeschikte) nultredenwoningen om in te kunnen spelen op de toenemende vergrijzing. 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 2010 is de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad opnieuw toegenomen. De voornaamste opleveringen op dit vlak waren appartementen in de Woonservicezone Liessel.

Ontgroening

Ook de jongeren komen bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts aan bod. De oplevering van het appartementencomplex 'De Koning van Helmond' is hiervan een mooi voorbeeld. Ook draagt Woningbouwvereniging Bergopwaarts bij aan de betaalbaarheid van koopwoningen in de vorm van Koopgarantprojecten in bijvoorbeeld Zeilberg (Deurne) en Helenaveen. Daarnaast verzorgt Woningbouwvereniging Bergopwaarts de achtervang bij CPO projecten in Helenaveen en Vlierden.

Woningwaarderingssstelsel

In 2010 is de actualisatie van de punten in het woningwaarderingssstelsel nagenoeg afgerond, waardoor het puntenaantal een goede afspiegeling vormt van de woningen.

Onderhoud

In 2010 is het onderhoudsbeleid verder aangescherpt. De onderhoudsconditie van de woningen is in beeld gebracht en gekoppeld aan de gewenste onderhoudsconditie per woningstrategie. Hiermee wordt gewaarborgd dat alle woningen passend onderhoud krijgen. Bij sommige woningen wordt een minder goede onderhoudsstaat getolereerd (sloop, verkoop) dan bij andere woningen (continueren). Uiteraard blijft Woningbouwvereniging Bergopwaarts in alle gevallen voldoen aan de wettelijke onderhoudsplicht.

Huurprijsbeleid, differentiatie en harmonisatie

Het meerjaren huurbeleid voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts is opgesteld. Voor alle woningen geldt een huurdoelstelling 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 2010 is gewerkt aan een nieuw huurbeleid, waarin de streefhuur per woning toegespitst wordt op de kosten van de woning. Wanneer dit nieuwe huurbeleid wordt ingevoerd zullen kleinere woningen een hogere streefhuurprijs (75% van maximaal redelijk) krijgen dan grotere woningen (70%). Nieuwbouwwoningen krijgen een hogere streefhuur (90%) om de onrendabele top op deze woningen op een aanvaardbaar niveau te kunnen houden. Waar nodig zullen streefhuren kunnen worden aangepast om bijvoorbeeld binnen een bepaalde prijsklasse te kunnen vallen. Door de overheid is de maximale huurverhoging in 2010 opnieuw gerelateerd aan de inflatie. Voor 2010 was dit 1,2% (2009 2,5%).

Scheefhuren

Uit onderzoek is gebleken dat ruim 17% van onze huurders een inkomen ontvangt van boven de € 33.614. Daarvan verdient ruim 9% boven de € 43.000. Deze groep komt in aanmerking voor een Koopgarantwoning. Hier is in 2010 door ongeveer 90 huishoudens gebruik van gemaakt.

Leegstand

Soort leegstand	2010	2009
Regulier	24.751	35.114
Moeilijk verhuurbaar	79.093	-
Renovatie	27.744	27.707
Sloop	245.807	157.286
Ontruiming	9.959	951
Bijzonder	69.187	15.501
In toewijzing	4.983	13.549
Nog te verdelen	8.637	828
Verkoop	73.572	75.389
Totaal	516.493	324.669
<i>Huuropbrengst totaal</i>	<i>24.665.785</i>	<i>23.050.079</i>
% huurderving	2,09%	1,41%
% huurderving excl. verkoop/sloop	0,80%	0,40%
Doel ondernemingsplan	maximaal 0,50%	

De leegstandscijfers voor 2010 zijn op eenheidsniveau gecorrigeerd. De tabel geeft de volledige gegevens over 2010 weer. Er is een splitsing aangebracht tussen 'reguliere' huurderving (reguliere leegstand, groot onderhoud, in toewijzing, mutatieonderhoud, nog te verdelen leegstand en ontruiming,) en 'bijzondere' leegstand (rest).

Als gevolg van personele ontwikkelingen is de reguliere leegstand in 2010 licht gestegen. Het is de verwachting dat door de reorganisatie deze leegstand in 2011 zal dalen. Opvallende leegstand is te zien in de categorieën 'bijzonder', 'moeilijk verhuurbaar', 'sloop' en 'verkoop'.

De categorie 'bijzonder' geeft de leegstand aan voor bijvoorbeeld eenheden in te beëindigen projecten zoals kamergewijze verhuur van een aantal gezinswoningen. Ook bij voor statushouders gereserveerde woningen wordt de leegstand in de categorie 'bijzonder' geplaatst. De categorie 'moeilijk verhuurbaar' bevat in hoofdzaak de vrije sectorhuur. Er is een duidelijk dalende trend zichtbaar in deze categorie leegstand. Vooral in de Woonservicezone St. Jozefparochie is een groot aantal leegstaande woningen alsnog verhuurd. Het is de verwachting dat er altijd leegstand zal bestaan binnen de vrije sectorhuur. De woonduur in dit soort woningen is immers korter dan bij sociale huurwoningen en het kost meer tijd om nieuwe huurders te vinden. De leegstand in de leegstandscategorieën 'sloop' stijgt in 2010 het sterkst, terwijl de categorie 'verkoop' nagenoeg gelijk blijft. De categorie 'sloop' vanwege de herontwikkeling in de Bloemenwijk in Asten. Naar verwachting zal een aantal woningen in de Bloemenwijk in 2011 worden verkocht en daalt de leegstand op leegstandscategorie 'sloop'.

Urgentie

De urgentiecommissie, bestaande uit externe leden, is per 1 augustus opgeheven. Vanaf 1 augustus bestaat er nog steeds een urgentiecommissie die bestaat uit een woonconsulent, teamleider Verhuur en de manager. Zij beoordelen aan de hand van een rapportage met onderliggende documenten of er een urgentie verleend kan worden. In 2010 zijn er 34 urgentieaanvragen geweest. Er zijn 32 urgenties toegekend. Deze zijn als volgt verdeeld: 16 sociale urgenties, 12 medische urgenties en 4 WMO urgenties toegekend. Er zijn geen klachten binnengekomen naar aanleiding van het niet in behandeling nemen of toekennen van urgenties.

Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Statushouders:

In 2010 hebben wij huisvestingstaakstellingen voor reguliere statushouders gekregen, conform de afspraken met de gemeenten Deurne en Asten.

In de gemeente Deurne lag een taakstelling voor het plaatsen van 19 reguliere statushouders. In totaal zijn in 2010 binnen de gemeente Deurne 16 statushouders geplaatst. Met het overtal aan plaatsingen uit 2009 is ook voor 2010 ruim aan de taakstelling voldaan. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft hiervoor in 2010 2 woningen beschikbaar gesteld.

In de gemeente Asten lag een taakstelling van elf reguliere statushouders. In totaal zijn in Asten negen statushouders geplaatst. Aan de taakstelling voor 2010 is hierdoor niet helemaal voldaan, maar dit

wordt naar verwachting in de eerste maanden van 2011 ingehaald. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft hiervoor drie woningen beschikbaar gesteld, waarvan één huurovereenkomst begin 2011 wordt afgesloten.

Verkoop van woningen uit de bestaande voorraad

Het beleid ten aanzien van het verkopen van woningen heeft als doel doorstroming te bevorderen. Dit betekent dat de zittende huurder voorrang krijgt, vervolgens een andere huurder van Woningbouwvereniging Bergopwaarts in beeld komt en de woning pas als laatste aan derden wordt aangeboden. Daarnaast is het doel opbrengsten te genereren om daarmee onze nieuwbouwopgave te financieren.

In 2010 is er een grote Koopgarant verkoopactie geweest voor de bestaande huurders, waarbij meer dan 100 woningen aan bestaande huurders verkocht zijn. Alle vervreemde woningen zijn eengezinswoningen, die boven de 90% van de taxatiewaarde zijn verkocht of met 25% Koopgarant-korting van de taxatiewaarde.

In de bestaande voorraad biedt Woningbouwvereniging Bergopwaarts eengezinswoningen aan met Koopgarant en in de vrije verkoop. Voor de vrije verkoop heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts woningen benoemd die versnipperd door het bezit staan, zoals een twee-onder-een-kapwoning, waarvan de ene woning wel in ons bezit is en de andere niet. De verkoop met Koopgarant is dankzij de grote verkoopactie een succes geweest in 2010.

In 2010 zijn uit de bestaande woningvoorraad 89 woningen verkocht met Koopgarant, waarvan 71 aan zittende huurders. De jaardoelstelling bedroeg 80 woningen. Het betreft eengezinswoningen, verspreid over de woonkernen. De woningen zijn op één woning na, verkocht in de prijs categorie goedkoop (< € 194.000) en één woning is voor € 195.000 verkocht. Naast de Koopgarantwoningen zijn er tien eengezinswoningen in de vrije verkoop verkocht (doelstelling 2010 was 15). Hiervan zijn er vijf verkocht in de categorie goedkoop (< € 194.000) en vijf in de categorie middelduur (< € 333.000). De kwaliteit van de verkochte woningen is goed.

Woningen die met Koopgarant verkocht worden, zijn over het algemeen met meer dan 10% korting op de taxatiewaarde verkocht. Hiermee wordt niet voldaan aan de criteria uit MG 2006-06. Vanwege de specifieke constructie van Koopgarant heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ontheffing gevraagd en gekregen.

Verhuiskosten

Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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

Ook in 2010 is er nog steeds aandacht voor de klantgerichtheid. Dit blijft een continuerend proces, waarbij feedback geven aan elkaar een belangrijk element is om de klantgerichtheid op het juiste niveau te houden. Door middel van nazorg vragen we aan onze klanten hoe zij onze klantgerichtheid ervaren. Hieruit blijkt dat we betrokken, klantvriendelijk en servicegericht zijn. Deze nazorg bestaat uit het nabellen van onze klanten en het invullen van enquêteformulieren.

Klanttevredenheidsonderzoek

In het ondernemingsplan 2009-2012 is het doel geformuleerd dat minimaal 90% van de huurders een cijfer 7 of hoger geeft aan de dienstverlening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

In totaal zijn er 545 huurders benaderd over de dienstverlening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Hiervan geeft 97,7 % een 7 of meer.

Woonwinkel

Het aantal bezoeken in de woonwinkel is nog steeds hoog. In 2010 hebben we 7.940 bezoekers in de woonwinkel verwelkomd. Ze komen onder andere voor inschrijvingen, aanbiedingen, het tekenen van de huurovereenkomst, onderhoudsklachten en projecten. Een bezoek aan de woonwinkel wordt door de klant als laagdrempelig ervaren. We zijn nog steeds erg trots op de belangstelling.

Koffiegesprekken

Uiteraard zijn er in 2010 weer koffiegesprekken geweest. Ditmaal wilden we meer informatie ontvangen over het wonen in een nieuwbouwcomplex. De bewoners die hebben deelgenomen aan deze gesprekken wonen in Palladium, Wolfsberg, Wilgenhof, de Beijerd, Woonservicezone St. Jozef, Banq en de Cruydenier. De diversiteit in leeftijden was groot.

Bewoners en medewerkers hebben het als zeer prettig ervaren om deel te nemen aan deze gesprekken.

De huurders geven aan tevreden te zijn over hun nieuwbouwwoning en de woonomgeving.

Er zijn enkele aandachtspunten:

- De veiligheid in de parkeergarages: De bewoners geven aan dat de toegankelijkheid moet worden beperkt.
- Schoonmaak openbare ruimtes: Volgens de bewoners mag er aandacht zijn voor de schoonmaak van de openbare ruimtes.
- Oplevering woning: Men was niet altijd tevreden over de oplevering van de woning. Deze vond of te vroeg plaats of er was geen medewerker van Woningbouwvereniging Bergopwaarts bij aanwezig. Ook vragen over wie het aanspreekpunt is bij onderhoudsklachten kwamen naar voren.
- Communicatie: De communicatie van Woningbouwvereniging Bergopwaarts kan nog meer verbeterd worden. De bewoner doelt op de omgang en afspraken naar de klant en ook de terugkoppeling van medewerkers.

Overlast

In 2010 is het totaal aantal overlastzaken gedaald ten opzichte van 2009. In 2010 waren er 489 meldingen op 319 adressen (2009: 592 meldingen op 328 adressen). Het aantal overlastmeldingen per adres is daarmee duidelijk afgenomen. Vooral in de categorie conflicten/vandalisme is het aantal meldingen flink afgenomen. Meer dan 95% van de meldingen is opgelost of wordt binnen afzienbare tijd opgelost zonder dat we stappen hoeven te nemen richting de rechter. Opvallend is wel dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2010 een aantal gerechtelijke procedures heeft moeten opstarten vanwege slecht tuinonderhoud. Daarnaast heeft de politie in twee woningen een hennepknipperij opgerold.

Wijkbeheerders

In 2010 is de wijkbeheerder in de St. Jozefparochie vertrokken. In samenspraak met de gemeente en SWD is besloten deze vacature niet meer in te vullen en te kijken naar een efficiënte verdeling van wijkbeheerders binnen Deurne, omdat er vooralsnog geen nieuwe leefbaarheidsprojecten gestart gaan worden. In 2011 wordt hiervoor een nieuwe werkwijze opgesteld in samenspraak met de ketenpartners.

Huismeesters

In 2010 hebben de huismeesters een aantal nieuwe complexen (De Koning, WSZ Liessel en de Wever) onder hun hoede gekregen. Het zijn in totaal nu zeven complexen in Deurne, Liessel en Helmond. De huismeesters worden voor 50% gefinancierd binnen de servicekosten, de overige 50% gaat ten laste van het onderhouds- en leefbaarheidsbudget.

Incasso

Omschrijving	2010	2009
Totaal aantal zittende huurders (alle eenheden)	5.353	5.202
Aantal zittende huurders met achterstand (ultimo)	339	310
Zittende huurders (ultimo) (x € 1.000)	284	204
Totaal jaarhuur (x € 1.000)	22.270	20.900
% van de totale jaarhuur	1,27%	0,98%
Doel ondernemingsplan	maximaal 0,60%	
% huurders met achterstand	6,33%	5,96%
Doel ondernemingsplan en INK	maximaal 3,00%	
Vertrokken huurders (ultimo) (x € 1.000)	331	270
Deurwaarderszaken (aantal)	41	36
Huisuitzettingen (aantal)	14	5

Het jaar 2010 is een bewogen jaar geweest als het gaat om de huurincasso. De gevolgen van de economische crisis zijn goed merkbaar door de toename van de huurachterstand en het oplopen van de wachttijden bij de hulpinstanties. Het aantal huisuitzettingen is toegenomen tot veertien (in 2009 was dit nog vijf). De hoofdmoot van de huisuitzettingen betrof huurders die ondanks alle gemaakte afspraken geen reden zagen hieraan mee te werken. Was het in voorgaande jaren nog financieel mogelijk om op het laatste moment de huurschuld te voldoen, in 2010 is dit nagenoeg onmogelijk gebleken door de economische crisis. Het incasseren van de huur vereist ook meer inspanning. In 2010 zijn we vaker bij de rechtbank geweest vanwege huurachterstand en de procedures nemen gemiddeld meer tijd in beslag om tot een vonnis te komen. We hebben frequent overleg met schuldhulpverlening om de problemen overzichtelijk te houden.

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

Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO)

Op het niveau van de instelling worden de huurders vertegenwoordigd door Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO). Met de HBO is op 12 januari 2009 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Het doel van deze overeenkomst is te waarborgen dat over onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, met de HBO tijdig en zorgvuldig overleg wordt gevoerd. In de overeenkomst zijn de wederzijdse rechten en plichten vastgelegd. De HBO heeft adviesrecht op een groot aantal onderwerpen. Op enkele onderwerpen is sprake van instemmingsrecht. De overeenkomst omvat bovendien prestatieafspraken in de vorm van een informatieplicht voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts, nakomingstermijnen en een beschrijving van de wijze waarop met adviezen wordt omgegaan. Advisering vindt in principe plaats als onderdeel van het besluitvormingsproces en niet als sluitstuk wanneer de interne besluitvorming bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts al is afgerond. Overleg en advisering wordt door Woningbouwvereniging Bergopwaarts als niet vrijblijvend beschouwd. Er moet naar gehandeld worden.

In 2010 is de HBO om advies gevraagd over:

- de huurverhoging per 1-7-2010;
- de vernieuwing van het huur- en verhuurbeleid;
- de herziening van de afhandeling van urgentieverzoeken en het opheffen van de urgentiecommissie;
- de prestatieafspraken met de gemeente Deurne.

In 2010 is de HBO om instemming gevraagd over de instelling van een regionale geschillencommissie en opheffing van de bestaande klachtencommissie (instemming wordt verwacht in 2011).

Voorts was de HBO als adviserende partij betrokken in de participatiegroep voor de revitalisering van de Bloemenwijk in Asten en nam zij deel aan de onderhandelingen voor het sociaal plan bij sloop en ingrijpende woningverbetering in deze wijk.

Vanuit de organisatie is de manager Klanten het eerste aanspreekpunt voor de HBO. Zij hebben periodiek overleg. Verder werd Woningbouwvereniging Bergopwaarts in het overleg vertegenwoordigd door de beleidsadviseur en door diverse medewerkers van verschillende afdelingen, afhankelijk van het onderwerp.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts houdt de HBO waar mogelijk actief op de hoogte van de gevolgen voor de corporatie van economische ontwikkelingen en nieuwe regelgeving. Zo zijn de gevolgen van de crisis en de effecten van de Europese beschikking uitgebreid toegelicht.

Tweemaal per jaar is een vertegenwoordiger van Woningbouwvereniging Bergopwaarts als spreker aanwezig op de achterbanbijeenkomst van de HBO. Dit draagt bij aan de verantwoording van de HBO naar haar achterban en geeft de gelegenheid gemaakte keuzes toe te lichten.

De kosten van de HBO zijn voor rekening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Jaarlijks worden middelen ter beschikking gesteld op basis van de door de HBO in te dienen begroting. Verantwoording gebeurt door middel van het financiële jaarverslag van de HBO.

De HBO communiceert met zijn achterban door middel van een periodiek versijnd informatieblad en via de website van de HBO. Via deze informatiekanalen wordt door de HBO steeds uitgebreid verslag gedaan van het overleg met Woningbouwvereniging Bergopwaarts, de doorlopen adviestrajecten en de resultaten hiervan.

Bewonerscommissies

In 2010 hebben er slechts twee overleggen plaatsgevonden met bewonerscommissies van complexen. Er is wel de nodige energie gestopt in het oprichten van bewonerscommissies in samengestelde complexen. Deze commissies zouden een afvaardiging kunnen zijn van huurders in een VVE. Tot nu toe

heeft een medewerker van de afdeling Leefbaarheid deze taak vervuld. Het is echter nog steeds een wens om een goede overlegstructuur tussen huurders en eigenaren te bewerkstelligen.

Klantenpanels

In 2010 is het huur- en verhuurbeleid van Woningbouwvereniging Bergopwaarts herzien. In samenwerking met de HBO zijn rond dit thema klantenpanels georganiseerd. Door de HBO is hier ook de Woonbond bij betrokken. De output van deze panels is gebruikt in de afstemming van het beleid. Deze wijze van organiseren en gezamenlijk optrekken met de HBO is als zeer positief ervaren.

Vrouwenadviescommissie

Bij alle nieuwbouwprojecten wordt de VAC om advies gevraagd. Adviezen van de VAC worden waar mogelijk opgevolgd en verwerkt in de planvorming.

Klachtenadviescommissie

Bij klachten over het handelen of nalaten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts kunnen klanten zich wenden tot de klachtenadviescommissie. De werkwijze van de commissie en de wijze waarop de commissie wordt samengesteld is vastgelegd in een reglement. In 2010 zijn er geen klachten aan de klachtenadviescommissie voorgelegd.

In het najaar van 2010 is door een drietal collega-corporaties uit de regio begonnen met het opzetten van een regionale geschillencommissie. Dit zal naar verwachting in 2011 zijn beslag krijgen.

Klankbordgroepen

Daar waar het betrekken van bewoners leidt tot beter beleid en beheer, willen we onze bewoners graag betrekken via klankbordgroepen. In de Bloemenwijk en de woonservicezones zijn deze groepen structureel actief. De projectgroep heeft op regelmatige basis overleg met de klankbordgroepen. Vooral de klankbordgroep voor de Bloemenwijk is het afgelopen jaar zeer actief betrokken bij het vaststellen van visie.

Daarnaast is ons huurbeleid in 2010 aangescherpt en ook hier hebben we samen met de HBO gebruik gemaakt van onze bewoner als klankbord. Door middel van communicatie via de Sleutel en de HBO is het uiteindelijke resultaat teruggekoppeld.

Informatie aan bewoners

De bezoeken aan de website www.bergopwaarts.nl liggen in 2010 17% hoger dan in 2009. Vooral in het najaar zijn er extra veel bezoeken aan de website gebracht. De pagina's met woningaanbod worden veruit het meest bezocht. Daarnaast zijn de onderdelen 'publicaties' en 'projecten' op de website populair. Het klantenportaal Mijn@BOW krijgt dagelijks een klein aantal bezoekers (gemiddeld 6), waarbij in de meeste gevallen wijzigingen in persoonlijke gegevens digitaal worden gemeld. Wijzigingen van telefoonnummer en e-mailadres worden automatisch verwerkt in onze basisadministratie.

Per 1 juli 2010 wordt het woningaanbod niet meer geadverteerd in het lokale weekblad en zijn de papieren woonbonnen komen te vervallen. Klanten kunnen alleen digitaal, via www.bergopwaarts.nl, reageren op het woningaanbod. Het aanbod van koopwoningen en marktsector huur was in 2010 hoog. De verkoop loopt via makelaars. Op de eigen website wordt een totaaloverzicht geboden met verwijzing naar de makelaars.

Voor grote lopende projecten zoals de woonservicezones in Liessel en Deurne zijn er projectwebsites. Daarnaast zijn er een aantal projectwebsites om de verkoop en verhuur van woningen te bevorderen. Voorbeelden hiervan zijn www.lieverliessel.nl, www.terboort.nl en www.parc-comtesse.nl.

Afgelopen jaar is onze dienstverlening verbeterd door het aanbieden van digitaal invulbare formulieren op onze website. Klanten kunnen het formulier op hun computer invullen, printen en ondertekenen.

Pers

In totaal zijn er dertig persberichten verzonden. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft in totaal 240 keer het regionale nieuws gehaald.

De Sleutel

De Sleutel, het bewonersmagazine, is viermaal uitgekomen in 2010, met een oplage van 5.700 stuks. Het uitgangspunt van De Sleutel is informeren én boeien. Ook artikelen die niet rechtstreeks met Woningbouwvereniging Bergopwaarts te maken hebben maar met een wijk, regionaal evenement of prijsvraag, worden geplaatst. Het bewonersmagazine wordt toegestuurd aan huurders, actief woningzoekenden en stakeholders. In het decembernummer is een lezersonderzoek meegestuurd. De uitkomst daarvan wordt in eerste kwartaal 2011 verwacht.

5 Financiële continuïteit

Algemeen

In 2010 is continuïteit - in de breedste zin van het woord - volop in de belangstelling komen te staan. Naast de financiële invalshoek is ook het sociaal maatschappelijke aspect bovenaan de agenda terecht gekomen. Met het afronden van het besluitvormingstraject van de invoering van de Europese beschikking wordt de sector gedwongen om de strategische gevolgen hiervan te beoordelen. Ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds passen hun beleid en daarvan afgeleid de toepassing hiervan aan.

Met het aantreden van een nieuw kabinet is er ook een nieuwe kijk op de volkshuisvesting ontstaan. De plannen voor de komende 4 jaren hebben behoorlijke invloed op onze kasstromen. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft het afgelopen jaar de ontwikkelingen nauwlettend gevolgd en daar waar noodzakelijk het operationele proces aangepast. De financiële gevolgen worden op de meest voorzichtige wijze doorgerekend in de begrotingen en prognoses.

Sturen op waarde

Realiseren en exploiteren van vastgoed is een onderdeel van de kernactiviteit van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. 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 als uitgangspunt vastgesteld zijn. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft vastgoedobjecten in segmenten gedifferentieerd en bij ieder segment is een eigen specifieke rendementseis vastgesteld. Er wordt onderscheid 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 Woningbouwvereniging Bergopwaarts. 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

Sinds 2004 is Woningbouwvereniging Bergopwaarts deelnemer aan de IPD Corporatie Vastgoedindex. Deze benchmark maakt zowel de bedrijfseconomische als maatschappelijke prestaties van het geëxploiteerde vastgoed inzichtelijk. In mei 2010 werd bekend welk rendement Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2009 op zijn totale portefeuille heeft behaald. Deze rendementen zijn als volgt:

	BOW 2009	Benchmark (Zuid Nederland) 2009	3-jaars gemiddelde BOW	3-jaars gemiddelde benchmark	5-jaars gemiddelde BOW	5-jaars gemiddelde benchmark
Totaal rendement	-0,7%	-0,6%	1,3%	0,8%	3,6%	3,5%
Indirect rendement	-2,8%	-3,2%	-0,5%	-1,6%	1,6%	0,9%
Direct rendement	2,1%	2,6%	1,8%	2,5%	2,0%	2,5%

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

In 2009 was het totale rendement voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts iets slechter dan voor de benchmark. Dit werd vooral veroorzaakt door een lager direct rendement dan de benchmark. De waardedaling (-2,8%) was voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts aanzienlijk minder negatief dan voor de benchmark (-3,2%). Dit heeft te maken met het feit dat de verkoopwaarde van woningen in onze regio in 2009 relatief weinig is gedaald. Dit is niet in alle delen van het benchmarkgebied het geval. Het directe rendement ligt voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts opnieuw onder het jaar- en meerjarig gemiddelde. De oorzaak hiervan ligt voornamelijk in de relatief lage huuropbrengsten (gemiddeld circa 60% van maximaal redelijk) en als gevolg daarvan, relatief hoge kosten. In de jaarlijkse transformatie-index bekleedde Woningbouwvereniging Bergopwaarts over 2009 van alle deelnemers (50) aan de index de vierde plaats! Over de afgelopen drie jaar was dit gemiddeld een vijfde plaats. Dit betekent dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts relatief gezien één van de deelnemers is die het actiefst met zijn portefeuille omgaat.

Marktwaaarde bezit

Deelname aan de IPD Corporatie Vastgoedindex geeft tevens inzicht in de marktwaaarde van het bezit (in verhuurde staat). Omdat de woningen verhuurd zijn tegen een zeer lage huur, en omdat koop geen huur breekt, zijn de woningen minder waard dan bijvoorbeeld de WOZ-waarde (die min of meer overeenkomt met de waarde van de woningen als ze zonder bestaande huurder verkocht zouden worden, de 'leegwaarde'). In 2009 bedroeg de marktwaaarde van de totale portefeuille 581,6 miljoen euro.

Maatschappelijk rendement

In 2002 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts een investering van € 22,5 miljoen in Delft gerealiseerd. Hierbij zijn 129 woningen van DUWO overgenomen. Hiermee werd de financieringspositie van DUWO versterkt waardoor de studentenhuusvester kon beginnen met de bouw van circa 1.200 studentenwoningen. De gedane investering blijkt financieel zeer rendabel te zijn. De WOZ-waarde van deze woningen bedraagt in 2010 € 27,6 miljoen (2009: € 27,7 miljoen) en hebben een AeDex kapitaalswaarde van € 15,0 miljoen ultimo 2010 (2009: € 15,8 miljoen). In 2010 zijn geen overige investeringen gedaan.

Om te voldoen aan de verplichting om ons vermogen maatschappelijk renderend in te zetten ten behoeve van de sociale volkshuisvesting, heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 4,5% per jaar.

In 2010 is er voor circa € 19,8 miljoen afgeboekt aan onrendabele investeringen. Dit bedrag is normaal gesproken het nadelige resultaat van de stichtingskosten en de contante waarde van alle kasstromen die de desbetreffende investeringen genereren, maar door een herijking van de parameters op de nieuwbouwprojecten heeft er een fikse daling plaatsgevonden van de onrendabele investeringen. Het

resultaat is vooral nadelig door het hanteren van maatschappelijke, in plaats van commerciële, huren. In 2010 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts voor nagenoeg het gehele woningbezit maatschappelijke huurprijzen gehanteerd. Deze zijn in totaal circa € 5,7 miljoen lager dan de commerciële huren (gebaseerd op 90% van de maximaal redelijke huur).

Sturen op waarde is het onderwerp waarmee Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 waarde berekeningen op maat en passend zijn.

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

Beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting

Medio 2010 verkreeg Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft in 2010 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Op 29 november is de oordeelsbrief 2010 door de minister verzonden. Hierin is bevestigd dat zowel het solvabiliteits- als het continuïteitsoordeel van het CFV positief is voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De solvabiliteit is voldoende, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit. Voor de continuïteit zijn de voorgenomen activiteiten in de periode 2010-2014 passend binnen de financiële mogelijkheden.

Daarnaast zijn ook andere onderwerpen bij het oordeel betrokken. Voor één van de onderwerpen moest Woningbouwvereniging Bergopwaarts een reactie naar de minister opstellen. De reactie is medio januari 2011 verzonden. Er is een duidelijke verbetering ten opzichte van voorgaand jaar waar te nemen.

Financiële continuïteit

Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 2010 genomen (effecten in 2011 en later):

- In 2010 is de 'Visie op de organisatie' definitief vastgesteld. Hierin is de gewenste organisatiestructuur voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts voor de toekomst bepaald. Er is invulling gegeven aan de reorganisatie en deze is formeel geëffectueerd in december 2010. De reorganisatie leidt in de komende jaren tot een beperktere omvang van ons werkapparaat.
- De allocatie van kosten is verbeterd, daarnaast is nog scherper gekeken naar de netto bedrijfslasten. Het betrekken van één kantoor levert ook een positieve bijdrage op voor de ontwikkeling van de kosten.
- De gevolgen van de ontwikkelingen in de sector worden direct financieel vertaald in onze prognoses, zoals de nieuwe kabinetsplannen en de gevolgen van de EU beschikking.

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

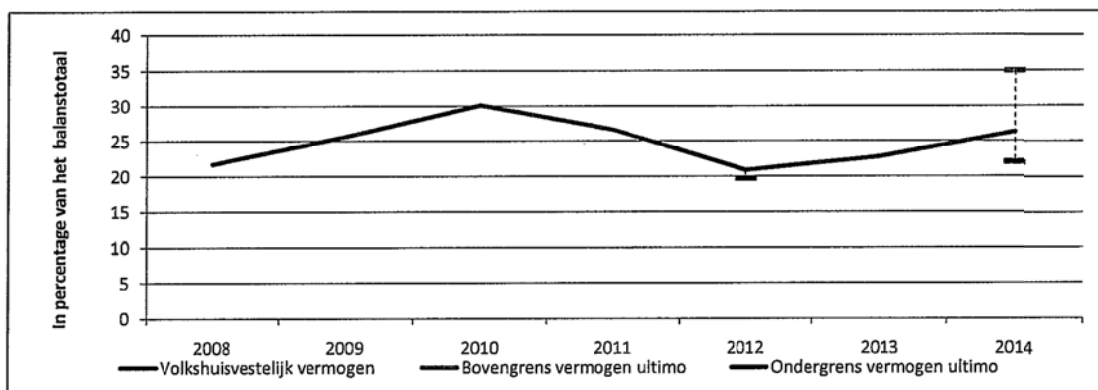
De jaarrekening 2010 is opgesteld met de beleidswaarden van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De jaarlijkse toetsing door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vindt plaats op basis van gestandaardiseerde parameters die voor de gehele sector gelden. De vermogenspositie blijft voldoende om aan de solvabiliteitseis van het CFV (ultimo 2014 minimaal 22% volgens de centraal fonds rapportage 2009) te voldoen. In bovenstaande opstelling is rekening gehouden met het effect van de vennootschapsbelasting.

Financiële beoordeling 2010 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Woningbouwvereniging Bergopwaarts (L1226) te Deurne

Op basis van de door de corporatie verstrekte Prospectieve informatie heeft het Fonds het continuïteitsoordeel vastgesteld. Bij het oordeel wordt in principe verondersteld dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van vermogen financierbaar zijn.

Continuïteitsoordeel: A1



Continuïteitsoordeel

Het continuïteitsoordeel doet een uitspraak in hoeverre de door de corporatie voorgenomen activiteiten in de prognoseperiode passend zijn bij de vermogenspositie. Hiertoe wordt het volkshuisvestelijk vermogen na het derde prognosejaar (2012) en aan het einde van de prognoseperiode (2014) berekend. Het volkshuisvestelijk vermogen in 2012 en 2014 wordt afgezet tegen de vermogensondergrens voor de betreffende jaren. De vermogensondergrens is gelijk aan het berekende totale risico plus de vermogensbeklemming als gevolg van de vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt het volkshuisvestelijk vermogen in 2014 afgezet tegen een vermogensbovengrens.

In het overzicht kunnen vijf verschillende oordelen worden weergegeven:

- **Oordeel A1: De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie.**
- **Oordeel A2: De voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie.** De voorgenomen activiteiten tot en met 2012 passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De uitvoering van de voorgenomen activiteiten in 2013 en 2014 brengt de financiële positie in 2014 gevaar.
- **Oordeel B1: De voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie.** De voorgenomen activiteiten brengen de financiële positie in 2012 in gevaar. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten in 2013-2014 leidt weer tot een balans tussen activiteiten en vermogenspositie in 2014
- **Oordeel B2: De voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie.** De voorgenomen activiteiten brengen de financiële positie zowel in 2012 als in 2014 in gevaar.
- **Oordeel C: De voorgenomen activiteiten zijn onvoldoende in relatie tot de vermogenspositie**

Prognose beschikbaar komende middelen

1 Rendement op materiële vaste activa in exploitatie	62.615
2 Af: rendement op leningen	-50.687
3 Verkoop bestaand bezit	49.649
4 Productie nieuwbouw voor verkoop	-2.827
5 Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie	12.426
6 Vermogenseffect verbindingen	7.209
Totaal	78.386

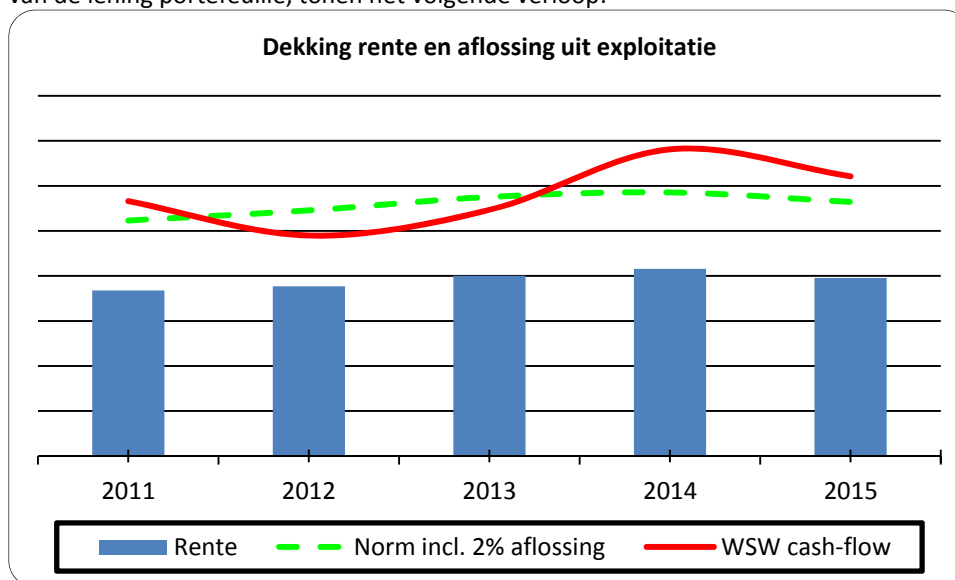
Prognose beslag op vermogen

7 Nieuwbouw woonegelegenheden en overig vastgoed	52.420
8 Aankoop woonegelegenheden en overig vastgoed	0
9 Sloop woonegelegenheden en overig vastgoed	0
10 Verbetering woonegelegenheden en overig vastgoed	3.676
11 Vennootschapsbelasting	5.464
12 (Project)verliezen	0
Totaal	61.560

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
1 Rendement op materiële vaste activa in exploitatie	8.312	9.584	10.059	10.458	11.894	12.308	62.615
2 Rendement op leningen	-6.069	-6.980	-8.206	-9.369	-10.016	-10.047	-50.687
3 Verkoop bestaand bezit							
Aantal woonegelegenheden	37	98	95	75	80	90	475
Aantal m2 niet-woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat na toetsing CFV	4.414	9.555	8.851	7.569	8.674	10.586	49.649
4 Productie nieuwbouw voor verkoop							
Aantal woonegelegenheden	37	16	83	52	0	0	188
Aantal m2 niet-woonegelegenheden	553	0	0	240	0	0	793
Verkoopresultaat op basis van cijfers corporatie	-884	-949	-336	-658	0	0	-2.827
Verkoopresultaat na toetsing CFV	-884	-949	-336	-658	0	0	-2.827
5 Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie	2.686	3.853	2.973	3.011	507	-604	12.426
6 Vermogenseffect verbindingen	1.611	665	1.830	1.944	1.160	0	7.209
7 Nieuwbouw woonegelegenheden en overig vastgoed							
Aantal woonegelegenheden	192	157	114	243	57	32	795
Aantal m2 niet-woonegelegenheden	2.538	3.450	8.138	7.874	625	0	22.625
Beslag op vermogen volgens opgave corporatie	20.211	20.050	19.647	30.635	4.563	3.857	98.963
Beslag op vermogen na toetsing CFV	18.548	20.661	18.279	27.580	3.449	3.415	91.933
Vrijval geaccepteerde voorziening	18.548	20.661	304	0	0	0	39.513
Netto beslag op vermogen	0	0	17.976	27.580	3.449	3.415	52.420
8 Aankoop woonegelegenheden en overig vastgoed							
Aantal woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Aantal m2 niet-woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Beslag op vermogen volgens opgave corporatie	0	0	0	0	0	0	0
Beslag op vermogen na toetsing CFV	0	0	0	0	0	0	0
Vrijval geaccepteerde voorziening	0	0	0	0	0	0	0
Netto beslag op vermogen	0	0	0	0	0	0	0
9 Sloop woonegelegenheden en overig vastgoed							
Aantal woonegelegenheden	17	0	33	0	40	9	99
Aantal m2 niet-woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Beslag op vermogen na toetsing CFV	0	0	0	0	0	0	0
10 Verbetering woonegelegenheden en overig vastgoed							
Aantal woonegelegenheden	670	83	24	46	39	0	862
Beslag op vermogen volgens opgave corporatie	673	934	896	335	1.532	0	4.370
Beslag op vermogen na toetsing CFV	0	913	896	335	1.532	0	3.676
11 Vennootschapsbelasting (Vpb)							
Vpb volgens opgave corporatie	564	500	900	1.000	1.100	1.400	5.464
Vpb na toetsing door Centraal Fonds	564	500	900	1.000	1.100	1.400	5.464
12 Effect (Project)verliezen							0

De bovenstaande onderdelen worden alleen weergegeven indien ze van belang zijn voor de betreffende corporatie

De kasstromen in de meerjarenbegroting, afgezet tegen de te betalen rente en normatieve aflossing van de lening portefeuille, tonen het volgende verloop:



Uit bovenstaande grafiek kan worden geconcludeerd dat er vanaf het jaar 2012 ruimte beschikbaar komt voor nieuw beleid ten behoeve van de maatschappelijke taak.

Ontwikkeling van de bedrijfswaarde (x € 1.000)

De bedrijfswaarde ultimo 2010 bedraagt € 320.403 ten opzichte van ultimo 2009 € 304.396. Deze mutatie van € 16.007 is als volgt te verklaren:

- autonome ontwikkeling	+	2.188
- voorraadmutaties	+	15.829
- parameterwijzigingen	+	840
- niveauwijzigingen	--	2.850
- rentabiliteitswaardecorrectie	--	0
	+	16.007

Eigen vermogen

Voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts bedraagt het weerstandsvermogen (eigen vermogen) € 184,6 miljoen. Het noodzakelijke weerstandsvermogen volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) 2009 bevindt zich tussen 22% en 35% van het balanstotaal, ofwel € 90,8 en € 144,4 miljoen. De ruimte tussen het noodzakelijke weerstandsvermogen en het werkelijke weerstandsvermogen bedraagt derhalve € 93,8 miljoen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts een financieel gezonde vereniging is met een gezond weerstandsvermogen.

Financieel resultaat 2010

alle bedragen x € 1 miljoen

	Ref	Jaarrekening 2010		Jaarrekening 2009	
<i>bedrijfsopbrengsten</i>			22,9		22,4
huren, vergoedingen, bijdragen	1	24,8		23,6	
verkoop onroerende zaken bestaand bezit	2	-2,0		-0,5	
verkoop onroerende zaken nieuwbouw		-0,6		-1,9	
overige bedrijfsopbrengsten	3	0,7		1,2	
<i>bedrijfskosten</i>			16,6		16,3
afschrijvingen		0,4		0,5	
lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten		3,4		3,6	
lasten onderhoud	4	6,1		5,4	
overige bedrijfslasten		6,7		6,8	
exploitatieresultaat			6,3		6,1
rentebaten		0,5		0,8	
rentelasten	5	-7,1		-6,5	
financieringsresultaat			-6,6		-5,7
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting			-0,3		0,4
belastingen			0,4		-9,2
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting			0,1		-8,8
onrendabele investeringen	6	5,7		-30,7	
waardeveranderingen vaste activa	7	21,7		47,6	
investeringsresultaat			27,4		16,9
resultaat na waardeverandering en na belasting			27,5		8,1

1) Huren, vergoedingen en bijdragen

In de begroting 2010 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,0% voor alle woningen. De maximale huurverhoging in 2010 is door de overheid vastgesteld op het inflatiepercentage van 2009, zijnde 1,2%. Tegen de voorgestelde huurverhoging hebben twee huurders bezwaar gemaakt. Voor deze beiden bezwaren is Bergopwaarts in het gelijk gesteld.

De stijging van de opbrengsten ten opzichte van 2009 wordt, wordt naast de huurverhoging eveneens veroorzaakt door harmonisatie van de huren en 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 begroting (-1,7 miljoen).

Het verkoopresultaat op nieuwbouwprojecten is licht negatief. Dit wordt veroorzaakt door het vormen van een verliesvoorziening. In het licht van de economische crisis zijn verkoopprojecten veelal gewijzigd of vervallen.

3) Overige bedrijfsopbrengsten

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

4) Lasten onderhoud

a. Planmatig onderhoud

De uitvoering van het planmatig onderhoud in 2010 wordt gekenmerkt door:

- De economische crisis. Deze is van grote invloed geweest op de (woning)bouwmarkt (druk op de marge voor aannemers). Daardoor is er in 2010 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 2010 is een tweetal leningen gestort ter financiering van de projectportefeuille. De nieuwbouwprojecten worden deels getemporeerd maar de portefeuille projecten in ontwikkeling is nog omvangrijk.

6) Onrendabele investeringen

De belangrijkste oorzaak van de daling is een herziening van de parameters voor te ontwikkelen projecten.

Nieuwe projecten zijn:

- Beekse Akkers (0,7 miljoen onrendabele top)

Bijstellingen:

- Diverse projecten (€ 9 miljoen)

7) Mutatie reële waarde

De mutatie reële waarde bedraagt € 21,7 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 34 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 2010 verantwoorde uitgaven zijn geheel aan volkshuisvesting besteed.

Continuïteit

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

Boekjaar	Streefwaarde	2010	2009
		jaarrekening	jaarrekening
Continuïteit			
Current ratio	1,00	1,62	1,01
Solvabiliteit (EV / TV)	minimum 22	44,75	41,03
Interest dekking ratio	1,40	1,38	1,15
Loan to value	< 75%	48,57%	47,16%
Rentabiliteit Eigen Vermogen		14,91%	5,19%
Rentabiliteit Totaal Vermogen		8,71%	4,20%

Toelichting financiële kengetallen

De voor 2010 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 daarom 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 2010 bedraagt de ratio 1,62 (2009: 1,01). De liquiditeitspositie ten opzichte van 2009 is dus gestegen. 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 2009 een noodzakelijke minimale solvabiliteit becijferd van 22%. Eind 2010 bedraagt het solvabiliteitspercentage van Woningbouwvereniging Bergopwaarts 44,75% (2009: 41,03%). Dit percentage is ten opzichte van 2009 hoger en voldoet ruim aan de minimale eis van het CFV.

Interest dekkingsratio

Dit kengetal geeft aan in hoeverre Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 2010 bedraagt deze ratio 1,38 (2009: 1,15). Vanuit het WSW wordt een minimum gehanteerd van 1,4. Er kan daarom geconcludeerd worden dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts hier voor 2010 net 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 2010 bedraagt de loan to value 48,57% (2009: 47,16%).

Rentabiliteit totaal en eigen vermogen

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

Voor 2010 is dit 8,71% (2009: 4,20%)

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

Voor 2010 is dit 14,91% (2009: 5,19%).

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 dichter bij 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 2010 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 directiebestuurder 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 Woningbouwvereniging Bergopwaarts. 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. In 2010 is de totale projectportefeuille geanalyseerd op de toepassing van de overgangsregeling. De administratieve verwerking van de projecten is aangepast aan de conclusies hiervan.

Economische crisis

De economische crisis is nog niet volledig verdwenen. In het afgelopen jaar is binnen de projectportefeuille temporisering aangebracht. Bij een aantal projecten is er bewust voor gekozen de planperiode in de tijd vooruit te schuiven. Woningbouwvereniging Bergopwaarts volgt de ontwikkelingen in de markt nauwlettend en daar waar gunstige effecten te behalen zijn worden deze direct toegepast.

Risicomanagement

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

Risicobeheersing

Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 2010 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. Deze functie is in 2010 grotendeels op interimbasis uitgevoerd. De controller is deelnemer aan de auditcommissie. Er is op deze wijze 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 randvoorwaarden. Hier wordt periodiek op gerapporteerd.

De gehanteerde overlegstructuren, besluitvormingsprocedures en rapportagevormen binnen de organisatie zorgen voor een doelmatige risicobeheersing. De informatielijnen zijn kort en alle vakdisciplines zijn op een goede kwaliteit vertegenwoordigd waardoor voldoende grip is op de ondernemingsrisico's.

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 vrijwel de enige woningcorporatie (Trudo is in 2010 gestart met een project), in de gemeente Asten is ook woCom actief en in Helmond, Laarbeek en Gemert-Bakel zijn wij ons werkgebied nog maar net aan het benutten.

Mogelijk portefuillerisico voor Bergopwaarts

De samenstelling van de portefeuille sluit niet aan bij de marktvraag. Er worden producten ontwikkeld en gerealiseerd die niet worden afgenomen 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. De SVB analyse ligt ten grondslag aan de keuzes binnen het transformatieproces van ons bestaand bezit. Ook het uit te voeren planmatig onderhoud wordt hierop afgestemd.

Projectrisico

Mogelijk projectrisico voor Bergopwaarts

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

Maatregelen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts, als toegelaten instelling, ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico projecten. Dit wordt ook via dochtermaatschappijen gedaan. Het ontwikkelproces wordt fasegewijs doorlopen met in iedere fase zijn eigen besluit- en verantwoordingsmomenten 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 Vastgoedontwikkeling & -diensten de individuele projecten besproken op proces en budgettaire voortgang.

Financieel risico

Mogelijk financieel risico voor Bergopwaarts

De financierbaarheid van de activiteiten van de organisatie wordt beperkt.

Maatregelen

Het financieel beleid wordt gevormd door het financieel statuut. 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. Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 voor de komende twee jaar. Hierin wordt gedetailleerd de financieringsbehoefte en het renterisico inzichtelijk gemaakt. 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 treasuryproces. Op grond van de actuele liquiditeitsprognose worden voorstellen behandeld om te komen tot een aanvaardbaar risicoprofiel in het kader van rentemanagement. In 2010 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

Mogelijk organisatierisico voor Bergopwaarts

De activiteiten worden niet effectief en efficiënt uitgevoerd.

De kans dat niet integer of zelfs frauduleus geacteerd wordt.

Maatregelen

In 2010 hebben we de processen geactualiseerd aan de gewijzigde organisatiestructuur. 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

integriteitscode voor de medewerkers opgesteld die eind 2010 ter instemming naar de ondernemingsraad is gezonden.

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

Rentemanagement

De treasurycommissie heeft in 2010 vier keer vergaderd. Naast medewerkers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts wordt externe expertise ingebracht door de directeur Financiën van DUWO en een adviseur van de treasurydienstverlener. De leidraad is het Financieel Statuut, opgesteld en goedgekeurd in 2010. 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 afgesloten; van kort en flexibel ten opzichte van lang en vast.

In 2010 zijn geen aanpassingen in de kort geld faciliteit aangebracht. De omvang is voldoende en biedt genoeg flexibiliteit. Naast een rekening-courantkrediet van € 10 miljoen bij onze huisbankier Rabobank beschikt Woningbouwvereniging Bergopwaarts over een tweetal roll-over leningen bij de Nederlandse Waterschapsbank 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 stortingsdata 4 januari en 1 juni. Zij hebben ieder een eigen looptijd. De looptijden worden afgestemd op de vervalkalender, zodat een gemiddeld verloop ontstaat.

In 2010 zijn een tweetal leningen met een uitgestelde storting voor het jaar 2012 afgesloten van elk € 6,75 miljoen en variabele looptijden. Ultimo 2010 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts € 205,2 miljoen aan langlopende financieringen tegen een gemiddelde rente van 4,53%. Hiervan betreft € 26,0 miljoen leningen overheid, € 130,5 miljoen leningen kredietinstellingen en € 48,7 miljoen betreft terugkoopverplichting Verkoop onder Voorwaarden. Ultimo 2010 bedraagt de netto schuldpositie van Woningbouwvereniging Bergopwaarts € 200,2 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2010 4,53% (2009: 4,53%) terwijl de disconteringsvoet 5,83% bedraagt (2009: 5,86%). Als gevolg hiervan en de storting van twee nieuwe leningen van elk € 10 miljoen daalt de rentabiliteitswaarde eind 2010 van € 15,5 miljoen naar € 8,3 miljoen.

Planning en Control-cyclus

Planning en Control-cyclus Woningbouwvereniging Bergopwaarts					
Planning	Frequentie	Resultaten (output)	Activiteiten	Middelen	Prognose
Meerjarenplanning	4 jaarlijks	Ondernemingsplan 2009-2012			
	jaarlijks			Meerjarenbegroting 2010-2014	
Jaarplanning	jaarlijks	Speerpunten 2010			
	jaarlijks			Begroting 2010	
Control	Frequentie	Resultaten (output)	Activiteiten	Middelen	Prognose
Rapportages	maandelijks			Budgetoverzichten	
	kwartaal	Kwartaalrapportage			
	kwartaal	Verkoopoverzicht			
	kwartaal			Urenverantwoording	
	kwartaal			Projectenoverzicht	
	jaarlijks	Jaarverslag			
Interne controles					
Controles IPC	doorlopend	Administratieve organisatie/processen			
Fraudeonderzoek	jaarlijks	Integriteit/volledigheid van de kosten en opbrengsten			
Externe controles					
Controle Accountant	2 x per jaar	Interimcontrole/jaarrekening/jaarverslag			
Centraal Fonds	jaarlijks	Rapportage CFV/advies WWI			
WSW	jaarlijks	Kredietwaardigheid			
Ministerie 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 wordt opnieuw een visitatie uitgevoerd. In 2010 is het selectietraject voor de begeleiding opgestart.

6 Leefbaarheid

Algemeen

Het woongenot van onze huurders is belangrijk voor Bergopwaarts. Het draagt bij aan een stabiele wijk en de zelfredzaamheid van de bewoners. Als een wijk goed bekend staat, wil men er graag wonen en dat is weer goed voor de waarde van ons vastgoed.

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 aan de doelgroep. De werkzaamheden van Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2010 met betrekking tot leefbaarheid worden hieronder toegelicht. In het algemeen ondersteunen wij, in wijken waar wij veel bezit hebben, activiteiten die door de bewoners worden georganiseerd. Dit heeft in 2010 zijn weerslag gevonden in de wijkwens, een bewonersinitiatief dat de leefbaarheid in de wijk heeft verhoogd. Ook hebben we weer bijgedragen aan het onderhoud van de diverse speeltuinen in onze wijken.

Samenwerking Dorps- en Wijkraden

Om een goede invulling te kunnen geven aan leefbaarheid is een goed contact in de wijk van cruciaal belang. De diverse dorps- en wijkraden in Deurne en Asten zijn voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts belangrijke informatiebronnen om te weten wat er zoal in de dorpen en wijken speelt. Hiervoor is een overlegstructuur opgezet, waarbij elk overlegorgaan minimaal één maal per jaar wordt bezocht om met elkaar informatie uit te wisselen. Daar waar projecten in ontwikkeling of uitvoering zijn is het contact frequenter of zijn de dorps- en wijkraden vertegenwoordigd in een projectgroep of klankbordgroep.

OMO-locatie/Haspelweg

In 2010 is het beheer van het voormalige schoolgebouw van het Hub van Doorne College aan de Haspelweg van de gemeente Deurne overgedragen aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Vanaf 2011 worden voor de komende vijf jaar bruikleenovereenkomsten afgesloten met Deurnese verenigingen/clubs die interesse hebben in een of meerdere ruimtes in het gebouw. Inmiddels zijn er met tien verenigingen/clubs concrete afspraken gemaakt. Met verschillende verenigingen wordt nog overleg gevoerd over mogelijke bruikleenovereenkomsten. Om dit goed te kunnen organiseren vergt de technische kant van het gebouw veel aandacht en dan vooral het veiligheidsaspect. Vastgoedbeheer is daarom direct bij dit project betrokken.

Tweedelig

In de gemeente Asten hebben de ouders van kinderen met een meervoudige beperking de handen ineen geslagen. Samen zijn zij het project Tweedelig gestart. Dit project heeft tot doel kleinschalige huisvesting voor gehandicapte jongeren in Asten te realiseren. Daarbij streeft men ernaar om maximaal twaalf jongeren met een verschillende zorgvraag in één huis onder te brengen, waardoor zij van elkaar kunnen leren en van elkaars capaciteiten gebruik kunnen maken. Totaal zijn er vijf partijen betrokken: Stichting Tweedelig, gemeente Asten, twee particulieren en Woningbouwvereniging Bergopwaarts. In 2010 is intensief overleg geweest tussen Tweedelig en Woningbouwvereniging Bergopwaarts. In het bijzonder de afronding van een overeenkomst tussen Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Tweedelig heeft veel aandacht gehad. Het financiële aspect was hierbij het belangrijkste. Begin 2010 is begonnen met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en medio 2011 wordt het project opgeleverd.

Bloemenwijk

Het afgelopen jaar is er het nodige gebeurd in de Bloemenwijk. Gedurende het jaar heeft er een herijking van het strategisch beleid plaatsgevonden bij collega-corporatie woCom. Dit heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat woCom bijna volledig is teruggekomen op zijn woningbouwambitie binnen het plangebied. Dit heeft ook de nodige consequenties ten aanzien van de vastgestelde visie en het voorgenomen bouwprogramma van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de plaatsing van de Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV).

Er is een begin gemaakt met de renovatie van woningen binnen de Bloemenwijk. Het laatste kwartaal van 2010 heeft vooral in het teken gestaan van de berekeningen. Vervolgens vonden onderhandelingen plaats tussen de gemeente Asten en Woningbouwvereniging Bergopwaarts over de voorgenomen wijzigingen in het algemeen en over de BMV in het bijzonder.

Koolhof

In 2010 zijn de laatste activiteiten uit het leefbaarheidsproject van start gegaan. 'Kijk Uit!' is een initiatief van politie, welzijn en wijkbewoners om in de nachten waarin veel uitgaande mensen door de wijk komen, toezicht te houden. Hiermee is het aantal vernielingen in de wijk al drastisch verminderd. Daarnaast is de Priknick een goede activiteit geweest om een opruimactie in de wijk te combineren met een picknick voor alle deelnemers. Alle activiteiten die in de afgelopen jaren zijn gestart onder de vlag van de Projectgroep Leefbaarheid, zijn bij de verschillende organisaties structureel in de planning opgenomen. Hiermee is het leefbaarheidsproject aan het einde van de looptijd. In december is door middel van een evaluatie het project afgesloten met een verantwoording aan het college van B&W.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een vertrouwd instrument voor het oplossen en voorkomen van overlast in de buurt dat kan bijdragen tot een betere verstandhouding tussen burens. Buurtbemiddeling wordt door de gemeenten Deurne, Asten en Someren gezamenlijk met Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Wocom bekostigd. In 2010 zijn in totaal 83 aanmeldingen van de drie gemeenten in behandeling genomen. Ook het aantal rechtstreekse meldingen van bewoners is in 2010 toegenomen. Hiermee kunnen we constateren dat de burger de weg naar buurtbemiddeling steeds beter weet te vinden. Van de 83 aanmeldingen die Buurtbemiddeling DAS in het afgelopen jaar ontving, kwamen er 43 uit Deurne, 22 uit Asten en 18 uit Someren. Het grootste percentage aanmeldingen kwam binnen via de politie (31%), gevolgd door de zelfmelders (25%), Woningbouwvereniging Bergopwaarts (24%), de gemeenten (13%) en de overige instanties (7%). De overige komen van Maatschappelijk Werk of een andere welzijnsorganisatie.

Woonbegeleiding

In samenwerking met Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) verzorgt Woningbouwvereniging Bergopwaarts ondersteuning aan mensen die tijdelijk een vorm van woonbegeleiding nodig hebben en hiervoor gemotiveerd zijn. Hiervoor zijn tien plekken beschikbaar die door Woningbouwvereniging Bergopwaarts worden gefinancierd, de zogenoemde preventieve plekken. Naast deze plekken werken we ook mee aan de uitstroom van de crisisopvang via SMO. Hiervoor stellen we alleen de woning beschikbaar en financiert SMO de ondersteuning in de vorm van woonbegeleiding. Het afgelopen jaar zijn gemiddeld negen plekken bezet voor preventieve woonbegeleiding en is er één woning beschikbaar gesteld voor uitstroom crisisopvang.

Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders (VIP)

In 2010 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts afscheid genomen van de VIP-medewerker van SMO, die was ingehuurd. De werkzaamheden van deze medewerker zijn ondergebracht bij de medewerker VIP binnen onze eigen organisatie. Deze medewerker combineert overlastzaken met huurachterstandsproblematiek en identificeert dit zo snel mogelijk bij onze klanten, zodat we met onze sociaal maatschappelijke partners zo snel mogelijk tot afspraken kunnen komen om de problematiek beheersbaar te houden.

Kamers met Kansen

Naar aanleiding van het bericht dat de gemeente Deurne niet langer subsidie verstrekt aan het project Kamers met Kansen, is halverwege het jaar 2010 door BJ Brabant besloten met het project te stoppen. Hiervoor is in de tweede helft van het jaar een plan van aanpak gemaakt voor de afbouw. Vijf van de zes cliënten hebben van Woningbouwvereniging Bergopwaarts een adequate oplossing aangeboden

gekregen en zijn doorgestroomd naar reguliere huisvesting. Eén cliënt is vanwege slecht gedrag uit de woonruimte gezet.

Woonwagens

In het afgelopen jaar is de uitbreiding van het aantal standplaatsen op de woonwagenlocatie aan de Beukenstraat te Deurne gerealiseerd. Er zijn vijf nieuwe standplaatsen opgeleverd inclusief een huurwoonwagen. De herinrichting van het middenterrein is door de vroeg invallende winter naar het volgend jaar doorgeschoven.

In Asten is de eerste aanzet gemaakt om in samenwerking met de gemeente de tijdelijke units af te bouwen en de zittende huurders te herplaatsen in reguliere huisvesting of eventueel in de voorgenomen uitbreiding van de specifiek voor woonwagenbewoners te ontwikkelen woonvormen door de gemeente. Dit zal op basis van overleg tussen de gemeente en Bergopwaarts in 2011 verder uitgewerkt en uitgevoerd worden.

7 Wonen en zorg

In 2010 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts een visie gemaakt op wonen en zorg. Wij vinden dat mensen, ook als zij zorg nodig hebben, zoveel mogelijk in hun eigen vertrouwde woonomgeving moeten kunnen blijven wonen. Wij kijken daarbij verder dan alleen het vastgoed. Door netwerken en samenwerken, creëren we optimale condities om wonen en zorg te kunnen combineren en integreren. We creëren leefmilieus waar alle klanten, dus ook zorgvragers, zich prettig voelen. Daarbij streven we naar een juiste balans tussen aantal wel/geen zorgvragers in complexen. In de visie maken we een onderscheid tussen 'ouderen' (al dan niet met een zorgbehoefte) en 'anderen die zorg nodig hebben': de mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking. Hoewel er in de zorgvraag van deze groepen veel overeenkomsten zijn, is er ook verschil. Voor de één is een aangepaste woning van belang, voor de ander begeleiding bij de algemene dagelijkse handelingen. De klant van Woningbouwvereniging Bergopwaarts kan zelf bepalen op welke manier hij van zorg gebruik maakt, wij zorgen er met onze samenwerkingspartners voor dat de zorg beschikbaar is. Daarnaast leveren we vernieuwende woonzorgproducten en -diensten, zoals woonvormen voor bijzondere doelgroepen.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft in 2010 de vertaling van de visie wonen en zorg al volop in praktijk gebracht.

Strategisch voorraadbeleid

In 2010 is de bestaande voorraad inzichtelijk geclassificeerd in drie klassen: 'geen zorg', 'nultredenwoning' en 'zorggeschikte woning'.

- 'Geen zorg' is vooral geschikt voor gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens (<60 jaar): in 2010 hebben we hier 3.535 woningen van.
- 'Nultredenwoning' is geschikt voor vitale senioren (ca. 60-75 jaar): in 2010 hebben we hier 972 woningen van.
- Zorggeschikte woning is geschikt voor vooral 75-plussers: in 2010 hebben we hier 161 woningen van.

Bij nieuwbouwprojecten ligt de nadruk op het realiseren van zorggeschikte woningen.

Samenwerken met zorg- en welzijnsinstellingen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts wil zijn bewoners de keuze geven uit verschillende woonvormen, waarbij zorg, welzijn en andere diensten mogelijk zijn. Zorgpartijen zijn onmisbare samenwerkingspartners om de bewoners de mogelijkheid en zekerheid op maatwerk aan zorg te verschaffen. In 2010 zijn de volgende woonvormen opgeleverd dan wel opgericht waarbij samenwerken met zorg- en welzijnsinstellingen is vormgegeven:

Woonservicezone Liessel:

De Cruydenier aan de Hoofdstraat is in juli opgeleverd, bestaande uit acht sociale huurappartementen bestemd voor 55-plussers en twee kangoerewoningen.

Rond de zomer zijn ook elf koopappartementen De Hovenier in de verkoop gegaan. Een aantal is al verkocht.

Eind november is de bouw van het nieuwe dorpssteunpunt gestart. De huisartsen en fysiotherapeuten hebben de koopovereenkomsten getekend voor de praktijkruimtes in het nieuwe dorpssteunpunt.

Woonservicezone St. Jozefparochie:

Het wijksteunpunt De Hoeksteen in de woonservicezone St. Jozefparochie draait in 2010 op volle toeren. In februari hebben twintig cliënten van GGZ Oost Brabant hun plek gekregen in het complex Fiane. Ze wonen onder begeleiding in twee woongroepen en acht appartementen.

Het gehele complex blok 6d van Montaine is in 2010 aan ORO verhuurd. Op de begane grond woont een aantal cliënten samen en is er ruimte voor de zorgverleners, op de verdiepingen wonen ORO-clieënten onder begeleiding zelfstandig.

In december is het appartementencomplex Blok 2b van Fiane opgeleverd. Het bevat vier groepswoonruimten voor ieder zeven cliënten ten behoeve van het kleinschalig wonen, die gehuurd worden door de Zorgboog. Daarnaast zijn zes appartementen ontwikkeld voor De Zorgboog die deze appartementen inzet voor ouderen met een zorgindicatie.

In 2010 is met diverse partijen overlegd over het verder te ontwikkelen gedeelte van de woonservicezone. Dit zal in 2011 voortgezet worden.

Tweedelig:

In 2010 is de overeenkomst getekend tussen Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Tweedelig. Deze overeenkomst verplicht Woningbouwvereniging Bergopwaarts 12 wooneenheden te leveren aan Tweedelig en verplicht Tweedelig deze wooneenheden van Woningbouwvereniging Bergopwaarts af te nemen. Het betreft kleinschalige huisvesting in Asten voor verstandelijk/meervoudig gehandicapte jongeren. Er worden hier drie niveaus aan zorg/hulpverlening aangeboden: continue zorg, begeleiding op afstand en begeleiding op afroep. Voor de begeleiding heeft Tweedelig gekozen voor Kempenhaeghe. In juni is de bouw van de wooneenheden gestart aan de Zagershof in Asten.

Koning van Helmond:

Het unieke monumentale pand 'Christus Koning' uit 1930, nu beter bekend als 'De Koning', is volledig gerenoveerd en aangepast aan de eisen van de verschillende gebruikers. Het gebouw is geschikt gemaakt voor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen: jeugd en jongeren in en om Helmond. In november is 'De Koning' officieel geopend door SMO, Herlaarhof, De Zwengel en Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De meeste bewoners hebben zich in september in 'De Koning' gesetteld. In het pand zijn 28 startersappartementen voor jongeren gerealiseerd (Woningbouwvereniging Bergopwaarts), 28 kamers voor jongeren die nog niet zelfstandig kunnen wonen (SMO), een centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie (Reinier van Arkel (Herlaarhof)) en speciaal voortgezet onderwijs (De Zwengel).

Thuishuis:

In 2010 is Stichting Thuishuis in Deurne officieel van start gegaan. Enthousiaste vrijwilligers hebben het initiatief genomen om een stichting in het leven te roepen die opkomt voor de belangen van de groep 60-plussers. Deze stichting wordt ondersteund door Bergopwaarts. De stichting heeft twee doelstellingen. Allereerst gaat de stichting 60-plussers in het dorp begeleiden richting activiteiten, dat zij doen via thuisbezoeken. De tweede doelstelling is huisvesting, het zogenaamde Thuishuis, een kleinschalige woonvorm voor ouderen. Maximaal vijf tot zeven personen wonen, binnen een 'living-apart-together' cultuur (ieder heeft een eigen woonkamer, slaapkamer en badkamer. De keuken echter is gezamenlijk, net als een activiteitenruimte). Het moet aansluiten bij de behoefte van de bewoner gericht op zelfredzaamheid. Indien nodig kan 24 uur per dag, 7 dagen per week ondersteuning en begeleiding worden geboden. In 2011 zal de woonvorm verder worden vormgegeven en bekeken welke locaties geschikt zijn.

De Droom:

Stichting De Droom is een particulier ouderinitiatief van een aantal ouders met kinderen met het Syndroom van Down. Zij hebben de stichting opgericht om een huis te kunnen bouwen waar de kinderen met begeleiding kunnen wonen. De organisatie is geheel in handen van de ouders. Zij krijgen ondersteuning van Stichting MEE Zuidoost Brabant. In 2010 heeft de stichting contact gezocht met Woningbouwvereniging Bergopwaarts om samen te zoeken naar de mogelijkheden voor een woongebouw. De eerste verkennende gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden. In 2011 zal dit initiatief verder worden uitgewerkt.

Urgentiebeleid

Het uitgangspunt van het urgentiebeleid is een noodsituatie die op korte termijn, dat wil zeggen binnen zes maanden, om een oplossing vraagt. De klant kan zijn situatie niet zelf oplossen. Met betrekking tot wonen en zorg hebben 22 bewoners in 2010 urgentie toegewezen gekregen: 15 bewoners op basis van medische indicatie en 7 bewoners op basis van WMO.

Woonzorgproducten en –diensten

Naast de hiervoor genoemde woonvormen heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts nog een aantal producten/diensten voor zijn klanten om het zelfstandig wonen te bevorderen.

Opplussen

We bieden onze huurders het oppluspakket aan. Het pakket bevat kleine aanpassingen of voorzieningen die in de woning aangebracht kunnen worden, zodat men langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen. Men kan kosteloos een keuze maken uit een aantal voorzieningen.

In 2010 is een nieuwe folder Opplussen uitgegeven. Hierin staan geen geldbedragen voor de diverse opplusproducten meer genoemd, maar wordt uitgegaan van punten (van € 60/stuk). De maximaal 30 te besteden punten vertegenwoordigen een bedrag van € 1.800. In 2010 is voor 98 woningen de aanvraag voor de opplusregeling gehonoreerd. De totale kosten bedroegen € 55.200. Het aantal gehonoreerde aanvragen is daarmee met 13 gedaald. Het gemiddeld besteed bedrag per aanvraag is ca. € 15 lager dan in 2009. Door toepassing van opplusproducten tijdens nieuwbouw en planmatig onderhoud zal naar verwachting de aanvraag van opplusvoorzieningen bij bestaande woningen de komende jaren gaan dalen.

WMO

De gemeente is de uitvoerende instantie voor de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Huurders die vanwege medische omstandigheden behoefte hebben aan voorzieningen, wenden zich tot de gemeente. Zij beoordelen de noodzaak van de aanvraag en schakelen Woningbouwvereniging Bergopwaarts in als de benodigde voorziening aangebracht moet worden. De gemeenten hebben 50 adressen voor uitvoering opgedragen aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts. In 2010 is voor € 117.400 aan voorzieningen gefactureerd aan de gemeente.

8 Interne organisatie

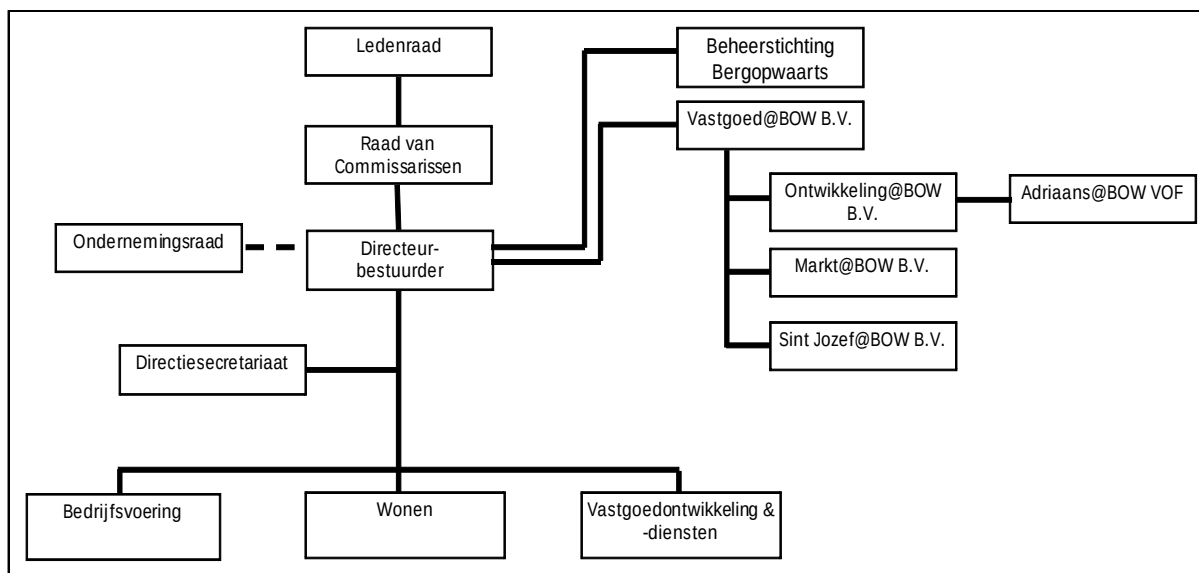
Corporate Governance

Hoofdpijnen van de bestuursstructuur 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 verantwoordingssystematiek. Voor het borgen van de integriteit heeft Bergopwaarts een drietal gedragscodes, namelijk de gedragscode voor beleidsbepalers (Ledenraad, Raad van Commissarissen en directeurbestuurder), gedragscode voor leveranciers en gedragscode voor medewerkers (op 17 januari 2011 voorzien van positieve instemming door de ondernemingsraad).

In de gedragscodes is invulling gegeven aan de voor Bergopwaarts geldende normen en waarden van integriteit voor de diverse gremia.

Sinds 28 november 2006 is er een Ledenraad, bestaande uit maximaal vijftien personen (thans veertien), 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 Vastgoedontwikkeling & -diensten, Wonen en Bedrijfsvoering.



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 Woningbouwvereniging Bergopwaarts tot uitdrukking door middel van de volgende documenten:

- de statuten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts;
- directiereglement;
- reglement voor de Raad van Commissarissen;
- financieel statuut;
- 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 Woningbouwvereniging Bergopwaarts, waar ook diverse documenten te raadplegen en downloaden zijn.

In 2010 is een nagenoeg nieuwe Ledenraad gekozen, daarom is het toelichten van de gedragscode voor Beleidsbepalers geagendeerd en hebben alle leden getekend voor ontvangst en naleving hiervan. In de jaarlijkse leveranciersbeoordeling wordt ook de naleving van de gedragscode van leveranciers betrokken. Nieuwe leveranciers hebben de gedragscode ter ondertekening gekregen bij de opdrachtverstrekking/aanbesteding.

De gedragscode voor medewerkers is ter instemming voorgelegd aan de ondernemingsraad en deze is op 17 januari 2011 verkregen. Op diverse momenten worden met medewerkers situaties besproken, die getoetst moeten worden aan de gedragscode.

Er zijn geen meldingen van (mogelijke) integriteitsschendingen binnengekomen bij de Raad van Commissarissen, directie en management.

Bestuur

Taak en werkwijze

De directeurbestuurder is belast met het besturen van de woningbouwvereniging. Dat houdt onder meer in 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 uitvoering van zijn taak op het belang van de woningbouwvereniging in het licht van zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en naar het belang van de daaraan verbonden entiteiten. Hierbij weegt hij 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. Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's die zijn 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:

De heer C. Theuws (29 april 1956), benoemd 1 mei 2006 voor 4 jaar en herbenoemd op 1 mei 2010 voor een periode van 4 jaar met een contract voor onbepaalde tijd.

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

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

Statutair is bepaald voor welke besluiten voorafgaand de goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist is. Daarnaast is in het directiereglement bepaald tot welke bedrag de directeurbestuurder besluiten kan nemen buiten de goedgekeurde begroting.

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

Vastgesteld in 2010 zijn:

- Aanpassen punten voor de woonomgeving binnen het woningwaarderingstelsel;
- Planningen en uitvoeringen diverse nieuwbouwprojecten;
- Huurprijzen en verkoopprijzen voor diverse nieuwbouwprojecten;
- Huurprijzen en verhuurbeleid;
- Kilometervergoeding en aanschaf bedrijfsvervoermiddelen;
- Proces formaliseren besluitvorming Raad van Commissarissen;
- Gedragscode voor medewerkers;
- Inkoopbeleid;
- Urgentiecommissie en regionale geschillencommissie;
- Huisstijl en standaardisering projectwebsites.

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

Financiële verslaggeving

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 speelt een belangrijke rol bij het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersing- en controlesystemen. Hij 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) tegelijk 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

Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 hier inzicht gegeven in de mate van realisatie van de beleidsdoelstellingen en het oordeel van de directeurbestuurder over de realisatie ervan.

De directeurbestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen overleggen twee keer per jaar (in het voorjaar en in het najaar) met 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 over maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden verwijzen we naar hoofdstuk 8 en naar het hoofdstuk 'ondernemingsplan'.

Werkorganisatie

Integriteit

In 2010 is de gedragscode voor de medewerkers vastgesteld en ter instemming aangeboden aan de ondernemingsraad. Samen met de gedragscode voor beleidsbepalers en gedragscode voor de leveranciers is hiermee het beleid op het gebied van integriteit compleet. Integriteitsbewustzijn wordt opgenomen in het cultuurtraject waarmee we in 2011 actief aan de slag gaan. De integriteitscode is dan definitief, hierin is ook het aspect belangenverstrengeling opgenomen. Onze arbodienst fungeert ook als vertrouwenspersoon.

Jaarlijks wordt de werking van het integriteitsbeleid getoetst, voor het eerst in 2011. Onze bedrijfsprocessen zijn beschreven en deze zullen de basis vormen van het op te stellen interne controleplan in 2011. Met de verhuizing naar ons nieuwe kantoor zijn op het gebied van ICT een groot aantal vereiste beveiligingsaspecten geactualiseerd. Onze gedragscodes publiceren wij op onze website en daarnaast ondertekenen onze leveranciers de gedragscode voor leveranciers. In 2010 hebben we geen meldingen van integriteitschendingen ontvangen.

Medewerkers

Algemeen

In 2010 is de 'Visie op de organisatie' definitief vastgesteld. Ook zijn er diverse plenaire bijeenkomsten gehouden voor de medewerkers in het kader van de toelichting op dit document. De ondernemingsraad heeft na achterbanraadplegingen en externe ondersteuning advies uitgebracht. De directeurbestuurder is met de vakbonden een sociaal plan overeengekomen, waarbij de ondernemingsraad als toehoorder betrokken is geweest in het proces. Vervolgens is effectief invulling gegeven aan de reorganisatie en bij het betrekken van ons nieuwe kantoor zijn alle medewerkers in hun 'nieuwe' functie geplaatst.

Aan dit proces is een assessmenttraject gekoppeld. Voor een aantal functies geldt een uitgebreid assessment, maar voor het merendeel hanteren we een webbased assessment. Individueel kunnen medewerkers kiezen voor een ontwikkelassessment. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt. De resultaten worden betrokken in nog op te stellen persoonlijke ontwikkelplannen. Op deze wijze borgen we de gewenste ontwikkeling van zowel de individuele medewerkers als de organisatie in zijn geheel.

In 2010 hebben we onze 90^{ste} verjaardag gevierd. We hebben dit met onze huurders en stakeholders gedaan op de dag van oprichting, 14 juni met het uitdelen van ijsjes in alle wijken en bij de voordeur van onze stakeholders. Met de medewerkers en hun partners hebben we een bezoek gebracht aan Gent in combinatie met de personeelsvereniging. Van één van onze huurders hebben we een wijkwens in vervulling laten gaan.

Om de gewenste verandering binnen de organisatie te realiseren is een cultuurtraject opgestart. Er zijn diverse bijeenkomsten met de medewerkers georganiseerd. In 2011 krijgt dit traject een vervolg waarin de teamleiders een nadrukkelijke rol krijgen.

Personeelsopbouw

	31-12-2010
Full-time equivalents (fte's) excl. gedetacheerden	47,11
Aantal medewerkers	53
Percentage parttimers	34%
Percentage vrouwen	47,2%
Percentage mannen	52,8%
Aantal indiensttreders 2010	1
Aantal uitdiensttreders 2010	5
Aantal medewerkers in de leeftijd categorie	
20 tot 35 jaar	7
35 tot 50 jaar	28
50 tot 65 jaar	18
Gemiddelde leeftijd medewerkers Bergopwaarts	45,2

Ziekteverzuim

	Norm	2010	2009
Ziekteverzuim	3,50%	3,30%	4,40%

Opleiding

	2010	2009
Opleidingskosten (x € 1.000)	66	75

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.

In 2010 hebben wij 3 stagiaires een stageplaats aangeboden.

- Stagiaire afdeling Financiën. Het betrof een stageplaats in het kader van een Beroepsbegeleidende Leerweg (BBL). De stageplaats, voor meerdere maanden, is aangeboden aan een stagiaire met een structurele functionele beperking (WAJONG). Ook hebben er twee stagiaires gedurende het jaar een 'snuffelstage' van enkele weken uitgevoerd op deze afdeling.
- Stagiaire afdeling Vastgoed. Het betrof een stageplaats voor enkele maanden, in het kader van de MBO opleiding Bouwkunde, voor werkzaamheden in een middenkaderfunctie.
- Stagiaire afdeling Wonen. Het betrof een stageplaats voor meerdere maanden in het kader van de HBO opleiding Facility Management.

Huisvesting

In december 2010 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts het nieuwe kantoor in de Poort van Deurne betrokken. Vanuit één locatie vervullen we gezamenlijk onze volkshuisvestelijke taken. Dicht

bij onze klanten en op een efficiënte wijze. Het kantoor is letterlijk en figuurlijk groen. In de ontwikkeling is volop gestuurd op het realiseren van een milieuvriendelijk, zichtbaar en transparant gebouw.

Afdeling Wonen

In 2010 hebben we als afdeling naar manieren gezocht om dezelfde klanttevredenheid te realiseren met minder FTE's, door nadrukkelijker te sturen op efficiëntie en effectiviteit. Er is nagedacht over een verbeterde organisatiestructuur, waaraan eind 2010 uitvoering is gegeven. Een belangrijke mijlpaal van de afdeling is de verkoop van woningen met de Koopgarantconstructie. De taakstelling lag hoog en is uiteindelijk ruim gehaald. Meer dan honderd woningen zijn verkocht.

Naast de koffiegesprekken, die plaats hebben gevonden met bewoners van nieuwbouwcomplexen, is de wijkwens een succes gebleken. Bewoners mochten ideeën ter verbetering van de leefbaarheid in de wijk aanbrengen en daar is er uiteindelijk één uitgekozen. Een trotse bewoners heeft in zijn wijk zijn idee onthuld, waardoor het aanzicht in de wijk is verbeterd.

Het betrekken van onze huurders bij gemengde complexen heeft ook onze aandacht. Het opzetten van bewonerscommissies en de overlegstructuren met de VvE's komen moeizaam van start. Langzaam maar zeker boeken we hier steeds meer succes.

Afdeling Vastgoedontwikkeling & -diensten

De in 2009 ingezette grotere oriëntatie op de afdeling Wonen is in 2010 sterk doorgezet. Bij alle projecten wordt de interne opdrachtgever vroegtijdig betrokken bij de definitie- en planvorming. Dit geldt zowel voor nieuwbouw-, als ook voor onderhoudsprojecten. Het aspect kostenbewustheid is met de verdere invoering van conditiemeting sterker ontwikkeld. Er wordt nu nadrukkelijker gekeken of er onderhoudsbehoefte bestaat en veel minder naar de op ervaring beruste vervangingscyclusgegevens. De nieuwbouwproductie is bewust getemporiseerd als gevolg van de economische crisis. Leegstand is daardoor minimaal.

Er is een begin gemaakt met de werving van eigen personeel voor de ontwikkeling van onze nieuwbouwprojecten.

In 2010 zijn voor de verschillende categorieën woningen standaarden ontwikkeld, waaraan toekomstige bouwplannen gespiegeld worden. Zo bereiken we dat zo efficiënt mogelijke producten ontwikkeld worden, die voldoen aan onze standaardkwaliteitsnormen.

De werkprocessen met bijbehorende werkinstructies en –documenten zijn in 2010 tegen het licht gehouden en worden momenteel aangepast aan de nieuwe organisatiestructuur.

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

De organisatieverandering is een rode draad in het jaar geweest. Afstemming met vakbonden en ondernemingsraad, informeren van de medewerkers, het voeren van kenningsgesprekken en het aanbieden van een functie in de nieuwe organisatiestructuur. In het kader van de cultuurverandering zijn personeelsbijeenkomsten georganiseerd, competentieprofielen gekoppeld aan de nieuwe functies en is een assessmenttraject opgestart en uitgevoerd.

ICT

Met de verhuizing naar het nieuwe kantoor is ook de gehele ICT infrastructuur aangepast. Daarbij is een kwaliteitsverbetering uitgevoerd voor de informatiebeveiliging en de calamiteitenrisico's zijn geborgd. Ook zijn servermigraties uitgevoerd en is een nieuwe telefooncentrale geplaatst.

Financiën

De ontwikkelingen op het financieel vakgebied volgen elkaar in hoog tempo op. De consequenties worden direct vertaald en waar nodig toegepast. De onderwerpen voor 2010 betreffen de EU beschikking, kabinetsbesluit en RJ645.

Communicatie & Facilitaire Zaken

In 2010 ging de aandacht van de afdeling Communicatie uit naar de corporate activiteiten en ondersteuning van de nieuwbouwprojecten daar waar nodig.

Special Events:

- Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft extra aandacht willen vestigen op haar taak als maatschappelijk ondernemer, oftewel: verantwoordelijkheid nemen om ook voor bijzondere doelgroepen geschikte (woon)ruimte te creëren in Helmond. Met de opening van 'De Koning' heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts zich als betrokken woningcorporatie in en om Helmond weten te positioneren.
- Om de koopwoningen extra onder de aandacht te brengen heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts deelgenomen aan de Regionale Nieuwbouwebeurs in het Evoluon in Eindhoven. Ook is deelgenomen aan de beurs 'Thuis in Asten'. Een beurs in Asten waar diverse woonaspecten bij elkaar kwamen.
- Het hele jaar door is door middel van een speciaal ontworpen 90-jarig bestaan logo, kenbaarheid gegeven aan ons jubileumjaar.
- Daarnaast is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd voor het afscheid van de voorzitter van de Raad van Commissarissen de heer J. van der Steen.

Facilitaire zaken en interne communicatie

Het digitaliseren van de inkomende en uitgaande post is geïmplementeerd middels Decos, software voor document- en informatiebeheer.. Door communicatie is een interne publiciteitscampagne ontwikkeld om aandacht te brengen onder alle medewerkers en draagvlak te creëren.

De verhuizing naar het nieuwe kantoor is uitgevoerd. In verband met de verhuizing van het nieuwe kantoor zijn alle huisstijlmiddelen aangepast.

Sponsoring

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft beleid opgesteld voor sponsorverzoeken. Hiermee willen we invulling geven aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid.

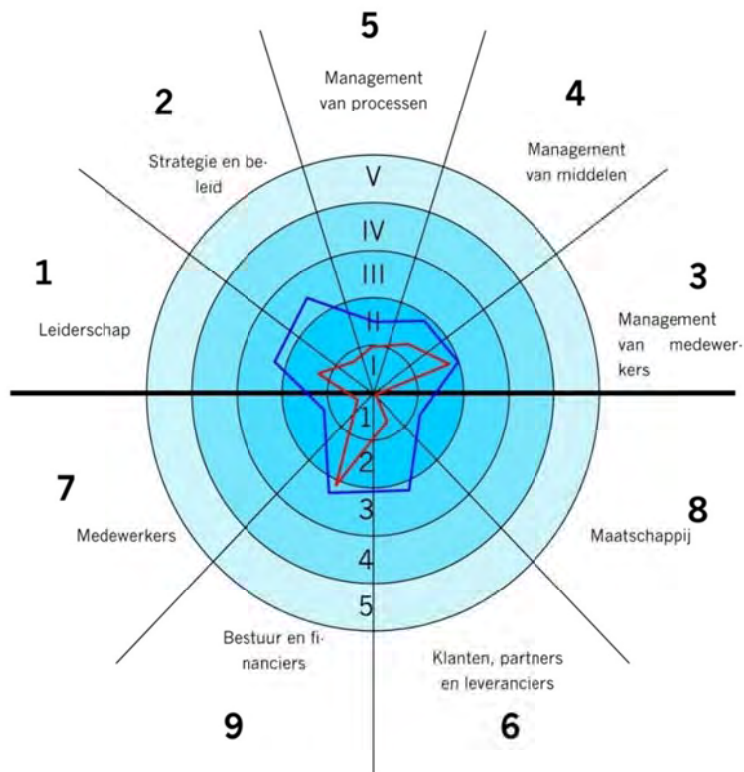
Vanuit ons sponsorbeleid ondersteunen we projecten die bijdragen aan een verbeterde leefomgeving van onze klant of aan de gehele gemeenschap. Hierbij maken we gebruik van de expertise van onze samenwerkingspartners in de sectoren wonen, zorg, welzijn, en onderwijs. In een aantal situaties heeft sponsoring als doel de opbouw van relatienetwerken. Meestal gaat het hier om specifieke sponsoractiviteiten die mogelijk voor meerdere jaren worden aangegaan, zoals met het Cultureel Centrum in Deurne.

Als tegenprestatie vraagt Woningbouwvereniging Bergopwaarts naamsbekendheid en bijdrage aan het positieve imago, klantenbinding, ondersteunen van de taakvelden van onze corporatie, zoals wonen, welzijn, leefbaarheid, zorg en onderwijs.

Elke groepering, vereniging of instelling kan schriftelijk een sponsoraanvraag indienen. Wij beoordelen vervolgens of de aanvraag voldoet aan: lokaal/regionale activiteit, geen politieke en/of juridische groepering of commercieel bedrijf, het onderwerp moet aansluiten bij onze primaire doelgroep(en), relevantie met ons werkgebied, een maatschappelijke component en voldoende (maatschappelijk) rendement opleveren.

In 2010 is er in totaal € 48.507 aan sponsoring uitgegeven.

INK



Rood: score november 2007
Blauw: score juni 2009

In 2010 is hard gewerkt aan de organisatieverandering, waarbij sturen op proces een uitgangspunt blijft. We willen vooral doorgaan op de ingezette beweging, borgen en behouden van de bereikte resultaten en verder doorgroeien tot maatschappelijk ondernemer. De procesbeschrijvingen worden aangepast aan de nieuwe organisatiestructuur. In 2011 gaan we de voortgang borgen via het (nieuw) aangestelde middenkader.

Ondernemingsraad

De doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is 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 goed functioneren van de onderneming. De huidige OR is gekozen in juni 2008 en heeft zitting voor een periode van drie jaar. De zittingstermijn van de huidige OR loopt af op 1 juli 2011.

2010 stond voor de OR in het teken van de reorganisatie. Als gevolg hiervan hebben de leden van de OR, naast de reguliere OR-zaken, meer dan gemiddeld tijd aan het OR-werk moeten besteden. Er werd hierbij naar gestreefd om het uit de reorganisatie voortkomende werk zo goed mogelijk te verdelen.

De OR overlegt tweemaandelijks met de directeurbestuurder. Dit reguliere overleg wordt vooraf in een onderling overleg voorbereid.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft in 2010 eenmaal het overleg van de OR met de directeurbestuurder bijgewoond. In verband met actuele zaken, zoals de reorganisatie, zijn een aantal extra onderlinge overleggen gehouden, waarvan een aantal met een extern adviseur. In extra bijeenkomsten met de directeurbestuurder en het MT is de OR ingelicht over de voortgang van de reorganisatie

Ten behoeve van de adviesaanvragen over de voorgenomen reorganisatie heeft de OR in 2010 een aantal achterbanberaden georganiseerd.

De OR is in 2010 als toehoorder aanwezig geweest bij het overleggen over het Sociaal Plan tussen de vakbonden en de directeurbestuurder. Daarnaast heeft de OR over het Sociaal Plan ook nog een aantal aparte overleggen gevoerd met de vakbonden.

In de tweede helft van 2010 is onder begeleiding van een externe mediator een traject opgestart met als onderwerp de relatie tussen OR en bestuurder. Het traject is succesvol verlopen en is afgesloten met een 'Letter of Intent' waarin de gemaakte afspraken zijn vastgelegd. Als uitvloeisel van de afspraken vindt in 2011 een bijeenkomst tussen OR, bestuurder en MT plaats met als onderwerp de Wet Op de Ondernemingsraden.

De OR heeft zich in 2010 met de volgende advies- en instemmingaanvragen bezig gehouden:

- integriteitbeleid (instemming);
- aanpassing organisatiestructuur/reorganisatie (advies);
- benoeming lid Raad van Commissarissen (advies);
- vergoeding dienstkilometers (instemming).

Daarnaast is tijdens de overleggen met de directeurbestuurder ook gesproken over onder meer de communicatie naar medewerkers, het medewerkeronderzoek, de personeelsevaluatiecyclus, personeelsregelingen, diverse overige personeelszaken, samenwerkingsstrategie, de nieuwe werkkostenregeling, jaarverslag en de begroting.

9 Samenwerking met derden

Inleiding

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

Onze belanghebbenden variëren van gemeenten en zorgpartijen tot wijkcommissies en ouderenbonden. Maar ook leveranciers, kredietinstellingen, scholen en buurtverenigingen horen hierbij. De diversiteit aan belanghebbenden zorgt voor een breed palet aan relaties.

De klantenpanels vertegenwoordigen een diversiteit aan deelnemers. Met het klantenpanel 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.

Maatschappelijke inbedding en samenwerking met derden

Als onderneming die hoofdzakelijk werkt met maatschappelijk bestemd vermogen, is het essentieel om permanent voeling te houden met de maatschappij. En dan vooral met de (maatschappelijke) partijen die werkzaam zijn op het gebied van wonen, zorg, welzijn en onderwijs in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Om Woningbouwvereniging Bergopwaarts vormt zich een kring van belanghouders die in meerdere of mindere mate betrokken zijn bij de woningcorporatie en/of zijn klanten, en die verwachtingen hebben over wat Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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 belanghouders waarmee het meest intensieve contact is. Zij hebben de meeste invloed 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 2010 maandelijks overleg plaats met het bestuur van de HBO. Dit overleg is hoofdzakelijk gevoerd door de manager klanten en de beleidsadviseur. Daarnaast vond twee keer overleg plaats met de directeurbestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen. In de contacten met de HBO streven we 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 kritisch en opbouwend 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 2010 uitgebreide prestatieafspraken gemaakt, die zijn opgebouwd rond de prestatievelden uit het BBSH. Concrete afspraken zijn gemaakt over nieuwbouw en herontwikkeling, instandhouding van de kernvoorraad, woonruimteverdeling, verkoopbeleid, huisvesting van bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders en woonwagenbewoners), kwaliteit van de woningen (levensloopbestendig, multifunctioneel, energiezuinig, duurzaam),

leefbaarheid projecten (waaronder de Koolhof) en zorg en welzijn, waaronder woonbegeleiding en WMO. In Deurne is Woningbouwvereniging Bergopwaarts de eerste partij voor realisatie van sociale huurwoningen.

Door concrete meetbare prestatieafspraken te maken is consequente monitoring mogelijk. De gemeente en Woningbouwvereniging Bergopwaarts willen in 2011 en de komende jaren in dezelfde lijn verder werken aan de totstandkoming en realisatie van prestatieafspraken.

Gemeente Asten

Met de gemeente Asten waren voor 2010 geen prestatieafspraken overeengekomen. In 2010 is overleg gestart over prestatieafspraken voor de periode 2011-2013. Eind 2010 bevonden de conceptprestatieafspraken zich in een vergaand stadium.

Gemeente Helmond

In 2009 waren voor de eerste keer de overeengekomen prestaties voor 2009-2010 met gemeente Helmond vastgelegd. 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. Net als in de gemeente Deurne zijn de afspraken geformuleerd rond de prestatievelden uit het BBSH. Omdat Woningbouwvereniging Bergopwaarts een kleine speler is in Helmond, is de impact van de afspraken uiteraard minder dan bijvoorbeeld in Deurne.

Overleg

Het overleg met de gemeente Deurne vindt 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 zesmaal was er overleg tussen de beleidsmedewerker van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de beleidsontwikkelaar wonen van de gemeente. Daarnaast is er een aantal malen overleg gevoerd tussen de beleidsadviseur en de gemeente in verband met de herziening van het WMO-convenant. Bovendien nodigt Woningbouwvereniging Bergopwaarts eenmaal per jaar de gemeenteraad uit voor een informatief overleg over actuele onderwerpen.

Met de gemeente Asten vond tweemaal overleg plaats op bestuurlijk niveau. Daarnaast is Woningbouwvereniging Bergopwaarts op ambtelijk niveau betrokken geweest bij het opstellen van de gemeentelijke woonvisie. Er is regelmatig contact geweest over prestatieafspraken tussen de beleidsmedewerkers van de gemeente en Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

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, Savant, Prodas, welzijnsinstellingen (SWD, Onis), vluchtelingenwerk, 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. Het overleg met deze belanghouders wordt door medewerkers uit alle lagen van de organisatie gevoerd, afhankelijk van de onderwerpen.

Met woCom, de collega-corporatie uit Someren, is intensief contact geweest in het kader van de herontwikkelingsplannen voor de Bloemenwijk in Asten. Bovendien is samen met woCom, door de

beleidsadviseurs van beide corporaties, gewerkt aan de prestatieafspraken met de gemeente Asten voor 2011-2013.

Als belanghouder wordt door Woningbouwvereniging Bergopwaarts ook Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties aangemerkt. Aedes mag van haar lid organisatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts een kritische maar 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 beleidsadviseur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

Hieronder een globale weergave van de positionering van de belanghouders.



Verbindingen: Deelnemingen

Vooruitlopend op aanpassingen in wet- en regelgeving heeft Bergopwaarts 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 nog geen definitieve bestemming heeft. Bergopwaarts neemt deel in verbindingen zodra hiervoor wettelijke verplichting geldt vanuit juridische, fiscale of risico beperkende 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 2010 zijn de voorbereidende plannen verder uitgewerkt en in 2011 wordt begonnen met de verkoop en 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. Deze uitgangspunten worden opgenomen in de nieuwe Woningwet. Bergopwaarts is aan de slag gegaan met de verkenning om conform deze uitgangspunten de entiteitenstructuur vorm te geven.

Door het vallen van het kabinet en formeren van een nieuw kabinet is vertraging ontstaan in het opstellen van de nieuwe Woningwet. De beoogde invoeringsdatum is 1 januari 2012. Dit lijkt ambitieus en 1 januari 2013 is waarschijnlijk meer reëel.

Wij blijven vooruitlopend op definitieve invoering en vormgeving zelfstandige financiering van onze entiteiten in de markt onderzoeken.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Vastgoed@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Beheer- en financieringsactiviteiten en exploitatie registergoederen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Houdster- en financieringsactiviteiten
Consolidatie binnen	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Financiële gegevens 2010	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 777.978-
Resultaat verslagjaar	€ 138.096-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 777.978-
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	€ 2.695
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 € 1.111
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 verzekert, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Ontwikkeling@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Vastgoed@BOW
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
Financiële gegevens 2010	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 237.862-
Resultaat verslagjaar	€ 108.254-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 237.862-
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 44.785
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 € 41.645
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 verzekert, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Markt@BOW B.V. (handelsnaam BOW Vastgoed Beheer)
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Verkrijgen en beheren registergoederen
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
Financiële gegevens 2010	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000

Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 486.250-
Resultaat verslagjaar	€ 23.962-
Jaaromzet	€ 114.368
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	€ 486.250-
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 113.356
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 € 109.462
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 verzekert, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Sint Jozef@BOW B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Deurne
Statutaire doelstelling	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen
Oprichtingsdatum	16 september 2005
Bestuurder	Vastgoed@BOW B.V.
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Houdster- en financieringsactiviteiten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
Financiële gegevens 2010	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 9.392
Resultaat verslagjaar	€ 2.205-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 9.392
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon indirect 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Vastgoed@BOW B.V. naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 2.156
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 € 572
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 verzekert, 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	1 januari 2009
Bestuurder	Ontwikkeling@BOW B.V.
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
Consolidatie binnen	Vastgoed@BOW B.V.
Financiële gegevens 2010	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 0
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 519.688
Resultaat verslagjaar	€ 90-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	50
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 519.688
Overige participanten	Adriaans Projectontwikkeling B.V.
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Ontwikkeling@BOW B.V. 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 Woningbouwvereniging 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 2010	
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 22.103
Resultaat verslagjaar	€ 2.589-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	€ 22.103
Overige participanten	Geen
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van Woningbouwvereniging Bergopwaarts naar verbinding	€ 0

Bijlage: Kengetallen

Boekjaar	2010	2009	2008	2007	2006
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.519	4.541	4.397	4.423	4.514
In eigendom in gemeente Delft	129	129	129	129	129
Kamerverhuur	15	15	15	15	10
Garages	81	71	71	70	64
Zakelijke ruimte	16	14	1	5	2
Woningen in beheer	5	5	5	5	5
Standplaatsen in eigendom	32	45	45	45	45
Standplaatsen met woonwagen in eigendom	30	12	12	12	12
Totaal aantal verhuureenheden	4.827	4.832	4.675	4.704	4.781
Huurklasse (aantal VHE's) *					
Goedkope huur	1.064	1.109	1.197	1.212	1.249
Betaalbare huur	3.484	3.506	3.334	3.375	3.316
Dure huur	182	132	72	42	24
In het boekjaar					
Verkocht	99	37	101	99	38
Gesloopt	0	17	14	16	
In aanbouw	56	102			142
Opgeleverd	99	174	81	17	7
Aangekocht	4		5	8	4
Overig	-9			13	
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Bedrijfswaarde	322	308	216	206	186
Verzekerde waarde	473	351	351	351	349
WOZ waarde	1.003	982	900	837	809
Personeelsbezetting (in FTE)					
Bestuurscentrum	2,00	5,70	5,60	6,40	6,60
Klanten	16,50	18,20	16,50	14,70	18,40
Vastgoed	12,60	12,70	12,00	9,90	11,00
Bedrijfsvoering	16,00	17,70	12,70	11,10	11,00
Algemene Zaken			7,40	6,10	8,30
Totaal	47,10	54,30	54,20	48,20	55,30
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden	1.311	1.518	9.695	9.012	7.963
Toegewezen met urgentie	32	36	38	26	42
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	348	367	283	263	243
Huurmatiging	1.110	1.139	1.198	1.265	1.346
Huurachterstand (% huur december x 12)	1,27%	0,98%	0,65%	0,78%	1,00%
Huurderving (% jaarhuur)	2,09%	1,41%	1,09%	1,12%	0,95%
* Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					

Boekjaar	2010	2009	2008	2007	2006
Continuïteit					
Liquiditeit	1,62	1,01	2,60	1,60	0,80
Solvabiliteit (EV / TV)	44,75	41,03	34,70	40,40	33,60
Rendement	6,7%	2,2%	2,6%	3,7%	2,9%
Interest dekking ratio	1,38	1,15	0,99	1,50	2,10
Loan to value	48,57%	47,16%	47,50%	54,00%	39,00%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	14,91%	5,19%	-0,18%	29,22%	-2,23%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	8,71%	4,20%	1,85%	19,45%	1,52%
Onderhoud woningbezit					
Serviceonderhoud per vhe	60	112	102	69	83
Mutatieonderhoud per vhe	47	76	124	96	144
Planmatigonderhoud per vhe	1.158	953	1.240	760	840
Overige kengetallen					
Beheernorm per woning	1.245	1.310	1.322	1.147	1.203
Koopgarantwoningen verkocht	89	29	87	43	0
Aantal meldingen overlast	489	592	525	474	358
Aantal adressen overlast	319	328	427	380	236
Aantal gegronde* klachten	0	2	0	1	0
Ziekteverzuim personeel	3,30%	4,40%	3,62%	3,63%	2,60%
* Op basis van het oordeel van de klachtencommissie					

Bijlage: Ondernemingsplan

Samen de Toekomst Bouwen: doelen ondernemingsplan 2009-2012 Bergopwaarts

Nulmeting
1-jan-09

Doel OP

2010
realisatie

Bergopwaarts@BOW is een vastgoedonderneming

We bieden huisvesting en we zijn tevreden als we eind 2012

een huurwoning bieden aan minimaal 3300 huishoudens in Deurne	3.208	3.300	3.299
een huurwoning bieden aan minimaal 1200 huishoudens in Asten	1.164	1.200	1.159
een huurwoning bieden aan minimaal 100 huishoudens in Helmond	43	100	81
aan minimaal 460 huishoudens huisvesting bieden door een MGE-koopwoning	130	460	326
voldoende grondposities hebben om voor 500 huishoudens huisvesting te kunnen realiseren	370	500	950

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	620
--	---	-----	-----

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%	34,02%
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%	100,00%

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%	95,00%

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

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	visitatie in 2011
---	-----	---	-------------------

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%	87,00%
eind 2012 minimaal 90% van de huurders de keuzevrijheid bij groot onderhoud met een 7 of hoger waardeert.	89%	90%	87,00%

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%	97,70%
--	--------	-----	--------

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%	91,00%
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de uitvoering van groot onderhoud of renovatie met een 7 of hoger waardeert.	87%	90%	100,00%

Onze klanten denken en praten mee over onze beleidsvoornemens. Wij zijn tevreden als:

we alle beleidswijzigingen met gevolgen voor de klant aan een klantvertegenwoordiging 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 voorbereiding

Bergopwaarts@BOW levert goede, passende woningen			
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 nultredenwoning is;	22%	30%	21,00%
eind 2012 tussen 55% en 65% van de huurwoningvoorraad een eengezinswoning is;	71%	55%	77,99%
we in de periode 2009-2012 tussen 4.300 en 4.700 betaalbare huurwoningen hebben;		4.300	4.548
we in de periode 2009-2012 minstens 40 woningen in de vrije verkoop verkocht hebben;	0	40	18
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de woning met een 7 of hoger waardeert;	77,60%	90%	niet gemeten
80% van onze woningen voldoet aan onze interne kwaliteitseisen	0	80%	85,00%
We geven onze klanten de mogelijkheid zolang mogelijk thuis te wonen. Wij zijn tevreden als:			
we 90% van de aanvragen voor huisvesting voor mensen met een beperking kunnen verwezenlijken binnen 2 jaar;		90%	0,00%
we eind 2012 500 zelfstandige woningen hebben waar (verzorgingshuis)zorg mogelijk is;	350	500	161
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%	niet gemeten
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%	95,00%
eind 2012 maximaal 3% van de huurders een huurachterstand heeft.	5,60%	3%	6,33%
De organisatie van Bergopwaarts@BOW is in overeenstemming met de ondernemingsdoelen			
We zijn een milieubewuste organisatie. We zijn tevreden als:			
in de periode 2009-2012 de ecologische voetafdruk van onze organisatie met 15% afneemt.	0	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%	meting 2011
het ziekteverzuimpercentage op maximaal 3,5% ligt.	3,62%	3,50%	3,30%
Onze organisatie is efficient 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%	0,80%
Wij zetten onze entiteiten goed in. Wij zijn tevreden als:			
de risico's voor woningbouwvereniging Bergopwaarts zo minimaal mogelijk zijn;			0
we fiscale voordelen behalen.			0
De entiteiten een positieve bijdrage leveren aan het (financieel) resultaat van de woningbouwvereniging			0

Bijlage: Begrippenlijst

Nultredenwoning	een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
Zorggeschikte woning	als een nultredenwoning, maar bovendien qua afmetingen ruim genoeg om zorg te kunnen verlenen.
Woonservicezone	een woonwijk waarin zoveel voorzieningen en diensten aanwezig zijn dat mensen met een zorgvraag hier (zelfstandig) kunnen blijven wonen. Een woonservicezone bevat een wijksteunpunt voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, aangepaste en aanpasbare woningen en een prettige, veilige woonomgeving. Zowel ouderen als gezinnen met kinderen als mensen met een handicap kunnen hier hun (nieuwe) plek vinden.
Kangoeroewoning	een woonvorm waarbij zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. De woning bestaat uit twee zelfstandige woningen (eigen badkamer, keuken, voordeur etc.), de buidel- en hoofdwoning, die naast elkaar zijn gesitueerd en zijn verbonden door middel van een tussendeur of tussentrap. De buidelwoning en de hoofdwoning zijn geheel gelijkvloers.
Tweedelig	een particulier initiatief: ouders van kinderen met een verstandelijk/meervoudige beperking hebben de handen ineen geslagen en het project Tweedelig gestart in gemeente Asten.

Jaarrekening 2010

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

Vaste activa	Ref.	31 december 2010		31 december 2009	
		€	€	€	€
<i>Materiële vaste activa</i>	6				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		322.122		307.725	
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		48.399		27.952	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		5.890		17.250	
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		9.130		5.647	
			385.541		358.574
<i>Financiële vaste activa</i>	7				
Te vorderen BWS subsidies		268		337	
Overige		5.000		5.000	
			5.268		5.337
<i>Vlottende activa</i>					
<i>Vorraden</i>	8		5.494		10.003
<i>Onderhanden projecten</i>	9		0		0
<i>Vorderingen</i>	10				
Huurdebiteuren		377		184	
Gemeenten		69		204	
Overige vorderingen		434		1.206	
Overlopende activa		1.586		1.919	
			2.466		3.513
<i>Liquide middelen</i>	11	13.808		5.440	
			13.808		5.440
			412.577		382.867

	Ref.	31 december 2010		31 december 2009	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	12				
Eigen vermogen*		<u>184.630</u>		<u>157.109</u>	
			184.630		157.109
Egalisatierekening	13				
Egalisatierekening			242		310
Voorzieningen	14				
Voorziening latente belastingverplichting		1.455		1.897	
Onrendabele investeringen nieuwbouw		5.881		32.267	
Overige voorzieningen		<u>1.719</u>		<u>3.329</u>	
			9.055		37.493
Langlopende schulden	15				
Leningen overheid		25.954		30.583	
Leningen kredietinstellingen		130.503		110.545	
Terugkoopverplichting woningen VOV		48.688		27.952	
Overige schulden		<u>68</u>		<u>37</u>	
			205.213		169.117
Kortlopende schulden	16				
Onderhanden projecten		182		846	
Schulden aan kredietinstellingen		1.043		1.830	
Schulden aan gemeenten		1.023		1.508	
Schulden aan leveranciers		3.128		4.834	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.588		631	
Overlopende passiva		<u>6.473</u>		<u>9.189</u>	
			13.437		18.838
			<u>412.577</u>		<u>382.867</u>

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2010

(x € 1.000)

	Ref.	2010 €	2009 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	18	24.191	22.724
Vergoedingen	19	486	384
Overheidsbijdragen	20	82	524
Verkoop onroerende zaken	21	-2.035	-509
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	22	9.977	13.420
Overige bedrijfsopbrengsten	23	732	1.190
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>33.433</u>	<u>37.733</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	24	432	545
Projectkosten	25	10.525	15.273
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	26	-5.634	30.680
Lonen en salarissen	27	2.554	2.724
Sociale lasten	28	325	340
Pensioenlasten	29	517	543
Lasten onderhoud	30	6.071	5.421
Overige bedrijfslasten	31	6.701	6.772
Som der bedrijfslasten		<u>21.491</u>	<u>62.298</u>
Bedrijfsresultaat		11.942	-24.565
Financiële baten en lasten	32		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		274	536
Opbrengst financiële vaste activa en effecten		239	269
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.132	-6.469
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		<u>5.323</u>	<u>-30.229</u>
Belastingen	33	442	-9.235
Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde MVA		<u>5.765</u>	<u>-39.464</u>
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	34	21.756	47.610
Groepsresultaat na belastingen na mutatie reële waarde MVA		<u>27.521</u>	<u>8.146</u>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2010 (indirecte methode)

(x € 1.000)

	31 december 2010		31 december 2009	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		11.942		-24.565
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	432		545	
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-5.634		30.680	
Vrijval/dotatie egalisatierekeningen	-68		-482	
Vrijval/dotatie voorzieningen	-1.610		2.188	
		-6.880		32.931
		5.062		8.366
Veranderingen in werkkapitaal:				
Voorraden	4.509		6.217	
Vorderingen	1.047		-117	
Kortlopende schulden (excl bankkrediet)	-4.572		-6.449	
		984		-349
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		6.046		8.017
Ontvangen/(betaalde) interest	-6.858		-5.933	
Opbrengst financiële vaste activa	239		269	
Ontvangen/(betaalde) belasting naar winst	520		-176	
		-6.099		-5.840
Kasstroom uit operationele activiteiten		-53		2.177
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	-19.056		-34.103	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	12.877		5.103	
Investerings in financiële vaste activa	69		492	
		-6.110		-28.508
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-6.110		-28.508
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden (klim)	0		0	
Ontvangsten uit langlopende schulden (nw leningen)	21.000		20.000	
Aflossing langlopende schulden	-5.640		-9.019	
		15.360		10.981
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		15.360		10.981
Toename geldmiddelen		9.197		-15.350
Aansluiting balans				
Saldo liquide middelen 31-12-2010		13.808		
Saldo liquide middelen 31-12-2009		5.440		
Opgenomen onder saldo schulden aan kredietinstellingen 31-12-2009 (negatief saldo)		-829		
		9.197		

Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening

1 Algemene toelichting

1.1 Algemeen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio's Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert-Bakel en Delft en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Deurne.

1.2 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.

1.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Bergopwaarts en zijn 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 (Ontwikkeling@BOW B.V. is hierin 50% aandeelhouder)

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

1.4 Schattingen

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

2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Vergelijking met voorgaand jaar

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

2.2 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen 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 over toekomstige herstructurerings- 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

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 2010 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 2010	Jaarrekening 2009
Huur	2010 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder). Voor de jaarrekening zal de werkelijke huurstijging voor 2011 worden opgenomen wanneer die bekend is.	2009 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging van 1,2% voor 2010, 2% voor 2011 t/m 2013 en daarna 2,5%.
Huurderving	2011 t/m 2014: 0,5%, vanaf 2015: 1%	0,5%
Streefhuur	70% van de maximaal redelijke huur.	70% van de maximaal redelijke huur.
Puntprijzen	Niveau 1-7-2010: € 4,43 en € 4,86	Niveau 1-7-2009: € 4,37 en € 4,80
Mutatiekansen	Opnieuw bepaald op basis van 5-jaarsgemiddelde per complex variërend van 3-26%.	Opnieuw bepaald op basis van 5-jaarsgemiddelde per complex variërend van 3-26%.
Discontering	5,83% (WACC)	5,86% (WAC)
Prijsindex	2011 t/m 2014: 1,25; 1,5; 1,75; 2,0% vanaf 2015 2%	2010 t/m 2013: 2% Vanaf 2014 2,5%
Index loon	2011 t/m 2014: 2,25; 2,5; 2,75; 3%, vanaf 2015 3%	2010 t/m 2013: 2% Vanaf 2014 2,5%
Index onderhoud/bouw	2011 t/m 2014: 1,65; 2,05; 2,45; 2,85% vanaf 2015 3%	2010 t/m 2013: 3,25% Vanaf 2014 3,75%
Index markt	2011 t/m 2014: 0,7; 1,4; 2,1; 2,8% vanaf 2015: 3,25%	2010 t/m 2013: 2% Vanaf 2014 2,5%
Korte rente	2011 t/m 2014: 1,95; 2,36; 2,64; 2,85% vanaf 2015:	2010 t/m 2013: 4%

	3,3%	Vanaf 2014 4,5%
Lange rente	2011 t/m 2014: 4,45; 4,65; 4,85; 5,05%; vanaf 2015: 5,05%	2010 t/m 2013: 6% Vanaf 2014 6,5%
Discontering leningportefeuille	Niet van toepassing. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.	Niet van toepassing. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.
Gemiddelde rente lopende leningen	Niet van toepassing. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.	Niet van toepassing. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.
Verkoopopbrengst	MGE: 75% WOZ Regulier: 100% WOZ	MGE: 75% WOZ Regulier: 100% WOZ
Variabele lasten	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1.471	Jaarrekening: € 1.901 variabele lasten per woning
Klachtenonderhoud	Jaarrekening: € 79 euro per woning	Jaarrekening: € 76 euro per woning
Mutatieonderhoud	Jaarrekening: € 44 euro per woning	Jaarrekening: € 42 euro per woning
Planmatig onderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 15 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.239 voor ggb woningen en € 1.050 voor niet ggb woningen.	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor 5 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.100 per woning.
Verbeteringen	Bij de berekeningen rekening gehouden met toekomstige huurverhogingen door verbeteringen.	Bij de berekeningen rekening gehouden met toekomstige huurverhogingen door verbeteringen.
Levensduur	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 60 jaar met een minimum van 10 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 27 jaar.	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.
Restwaarde	Verdisconteerde geïndexeerde restwaardeopbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met sloop- en uitplaatsingskosten.	Verdisconteerde geïndexeerde restwaardeopbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met sloop- en uitplaatsingskosten.

Systematiek restwaardebepaling in de jaarrekening 2010

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaatsingskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m ²	€ 280,50	€ 333,80	€ 50.069,25	60 jaar	nihil	nihil
Appartement	20% WOZ			€ 33.234,66	60 jaar	nihil	nihil
Kamerwoning	20% WOZ			€ 10.506,00	60 jaar	nihil	nihil
Woonwagen	Chalet			nihil	25 jaar	nihil	nihil
Standplaats	Kavel 200 m ²	€ 280,50	€ 333,80	€ 66.759,00	60 jaar	nihil	nihil
Parkeerplaats	5 x 3,5 = 17,5 m ²	€ 280,50	€ 333,80	€ 5.845,88	60 jaar	nihil	nihil
Garage	25 m ²	€ 280,50	€ 333,80	€ 8.344,87	60 jaar	nihil	nihil
Commerciële ruimte	m ² VVO	€ 280,50	€ 333,80	nihil	60 jaar	nihil	nihil

Bovenstaande methodiek met betrekking tot het bepalen van de restwaarde, wijkt in belangrijke mate af van wat in de sector gebruikelijk is. In de sector is het gebruikelijk dat de sloop- en uitplaatsingskosten worden meegenomen bij de waardering van de onroerende zaken in exploitatie. Omdat Bergopwaarts zo afwijkt worden deze kosten niet meer mee in de waardering van het bestaande vastgoed meegenomen. Hieronder wordt de reden uiteengezet.

De restwaarde van een perceel is afhankelijk van ligging en de huidige/toekomstige bestemming. Bergopwaarts 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 daarom 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 de sloop- en uitplaatsingskosten bij herontwikkeling toe aan het te herontwikkelen plan en wel op het moment van interne besluitvorming en externe communicatie ervan. Bergopwaarts is van mening dat hierdoor de waardering van het bestaande vastgoed in de jaarrekening zuiverder is, waarmee het inzicht in de financiële situatie verbetert.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt in tegenstelling tot voorgaande jaren geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop, wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden 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 overdrachtswaarde 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 beloopt 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 voor zover Bergopwaarts in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van zijn schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

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 Stichting 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 Stichting 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 waardeverminderverslies 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 incourantheid van de voorraden.

2.6 *Onderhanden projecten*

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden 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 voorgecalculeerde 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 Stichting 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.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Voorziening deelnemingen

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

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

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

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

In het kader van de verkoop van woningen 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 als 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 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 2010 bedroeg dit maximumpercentage 1,2%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 1,13%.

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

Voor de pensioenregelingen betaalt Bergopwaarts op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De groep heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa 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 blijkende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

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

Belastingen

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

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

Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

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.

3.5 Financiële instrumenten

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

Binnen Bergopwaarts wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

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

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

Marktrisico

Bergopwaarts 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 is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

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

Kredietrisico

Bergopwaarts heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De groep 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.

Liquiditeitsrisico

Bergopwaarts 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 waarderingssystemen 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. 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 ontwerpfasen 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 een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2010 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;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening.

Als gevolg hiervan kan de fiscale last over 2010 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

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.

Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

6 Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende zaken VOV	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2010	307.725	17.250	5.647	27.952	358.574
Mutaties 2010					
Investerings	2.013	23.741	407	8.289	34.450
Desinvesteringen	-1.060			-382	-1.442
Afschrijvingen			-432		-432
Waardeveranderingen	-2.005	-3.025		-579	-5.609
Overboekingen	15.449	-32.076	3.508	13.119	0
Totaal mutaties	14.397	-11.360	3.483	20.447	26.967
31 december 2010					
Bedrijfswaarde	322.122	5.890	9.130	48.399	385.541
Rentabiliteitswaarde					
Boekwaarde per 31 december 2010	322.122	5.890	9.130	48.399	385.541

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

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 wat in de sector gebruikelijk is (Zie paragraaf 2.3 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 € 475 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:

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

7 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidies	Overig	Totaal
1 januari 2010			
Boekwaarde	337	5.000	5.337
Mutaties 2010			
Investerings			0
Desinvesterings			0
Afschrijving / aflossing	-69	0	-69
Totaal mutaties	-69	0	-69
31 december 2010			
Boekwaarde	268	5.000	5.268

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

De latente belastingverplichtingen zijn toegelicht onder referentie 14.

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.

Op basis van voortschrijdend inzicht wordt het door Bergopwaarts 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.

8 Voorraden

	2010	2009
Bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling	5.708	11.767
Af: gedeclareerde termijnen	-	-
	5.708	11.767
Af: voorziening voor verliezen	214-	1.764-
Totaal projecten in ontwikkeling	5.494	10.003

Van de post bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling heeft niets betrekking op al tot uitdrukking gebrachte winst op projecten, overeenkomstig de stand van het werk. Een bedrag van € 423.914 heeft betrekking op nog per balansdatum te verkopen woningen.

9 Onderhanden projecten

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet € 347.919 (2009: € 11.037.000). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt € 566.584 (2009: € 11.491.000).

Het saldo van alle onderhanden projecten wordt als één totaal verwerkt en gepresenteerd in de balans. Als het totaal saldo een debetstand vertoont wordt het totaal saldo in de balans gepresenteerd als een actief, als het totaalsaldo een creditstand vertoont (2009 en 2010), wordt het totaalsaldo in de balans gepresenteerd als een schuld.

Het saldo bestaat zowel in 2009 als 2010 volledig uit projecten met een cumulatieve netto-omzet groter dan de gefactureerde termijnen.

10 Vorderingen

Huurdebiteuren

	31-12-2010	31-12-2009
Huurdebiteuren	707	454
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-330	-270
Totaal huurdebiteuren	377	184

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 1,27 (2009: 0,96).

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

	31-12-2010	31-12-2009
Bijdrage ineens woningaanpassingen	39	46
Termijnen nieuwbouwprojecten	0	158
Overigen	30	0
Totaal gemeenten	69	204

Overige vorderingen

	31-12-2010	31-12-2009
Debiteuren	320	1.192
Overige	114	14
Totaal overige vorderingen	434	1.206

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

Overlopende activa

	31-12-2010	31-12-2009
Vooruitbetaalde kosten	238	324
Nog te ontvangen posten	572	777
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	2	79
Afrekening Duwo	730	723
Overige	44	16
Totaal overlopende activa	<u>1.586</u>	<u>1.919</u>

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

11 Liquide middelen

	31-12-2010	31-12-2009
Kas/bank/giro	13.808	5.440
Op termijn uitgezet	0	0
Totaal liquide middelen	<u>13.808</u>	<u>5.440</u>

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

Onder de liquide middelen zijn geen deposito's begrepen.

12 Groepsvermogen*Overige reserves*

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
Stand per 1 januari	157.109	148.963
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar	27.521	8.146
Stand 31 december	<u>184.630</u>	<u>157.109</u>

13 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
Stand per 1 januari	310	792
Toekenningen	0	0
Toevoeging rente	14	38
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-82	-520
Stand 31 december	<u>242</u>	<u>310</u>

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.

14 Voorzieningen

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

	Onrendabele investerings nieuwbouw	Latente belasting verplichting	Negatieve materiële vaste activa in exploitatie	Totaal
1 januari 2010				
Boekwaarde	32.267	1.897	3.329	37.493
Mutaties 2010				
Toevoeging rente				0
Overige toevoegingen	5.127			5.127
Onttrekkingen	-31.513	-442	-1.610	-33.565
Overige mutaties				0
Totaal mutaties	-26.386	-442	-1.610	-28.438
31 december 2010				
Boekwaarde	5.881	1.455	1.719	9.055

Onrendabele investeringen nieuwbouw

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 2010 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 € 1.164.000 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.

15 Langlopende schulden

	2010				2009	
	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	Totaal	Rente- voet
Leningen overheid	2.521	23.433	25.954	4,63%	30.583	4,77%
Leningen kredietinstellingen	18.503	112.000	130.503	4,48%	110.545	4,44%
Terugkoopverplichting VOV	0	48.688	48.688		27.952	
Overige schulden		68	68		37	
Totaal	21.024	184.189	205.213	4,53%	169.117	4,53%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2011 bedraagt € 1.707.185.

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 8.331.393 (2009: € 15.547.866).

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2010 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2010	30.583	110.545	141.128
Bij: nieuwe leningen		21.000	21.000
Af: kortlopend deel 2011	-664	-1.042	-1.706
Af: extra aflossingen	-3.965		-3.965
Stand per 31 december 2010	25.954	130.503	156.457

Garantie

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

Terugkoopverplichting VOV woningen

	2010	2009
1 januari 2010		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	27.952	18.627
Verminderings / vermeerderingen		
	27.952	18.627
Mutaties		
Verminderings / vermeerderingen	21.025	9.930
Opwaarderingen		0
Afwaarderingen	-289	-605
	20.736	9.325
31 december 2010		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	48.688	27.952
Verminderings / vermeerderingen		
	48.688	27.952

Waarborgsommen

	2010	2009
1 januari 2010		
Ontvangen waarborgsommen	37	0
Rente waarborgsommen		
	37	0
Mutaties		
Toegevoegde rente		
Toegevoegde waarborgsommen	31	37
Uitbetaalde rente		
Uitbetaalde waarborgsommen		
	31	37
31 december 2010		
Ontvangen waarborgsommen	68	37
Rente waarborgsommen		
	68	37

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

16 Kortlopende schulden

	2010	2009
Onderhanden projecten	182	846
Schulden aan kredietinstellingen	1.043	1.830
Schulden aan gemeenten	1.023	1.508
Schulden aan leveranciers	3.128	4.834
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.588	631
Overlopende passiva	6.473	9.189
Totaal	13.437	18.838

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.

17 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 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 2010 wordt door het WSW een bedrag van € 156.982.000 gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2010 € 6.043.807. Conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Fondsrisico

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

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts voor een totaal bedrag van € 7.723.572 verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Kredietfaciliteit

Door de Rabobank is een kredietfaciliteit van € 9,5 miljoen verstrekt in rekening-courant. De vrije borgingsruimte moet ten minste € 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 2012 zijn afspraken gemaakt met kredietverstrekkers voor de opname van twee leningen van elk € 6,75 miljoen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Bergopwaarts 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 daaraan 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 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. Deze loopt nog tot 5 augustus 2011.

Verplichting inzake renovatiewerkzaamheden Bloemenwijk

Op het gebied van renovatie heeft Bergopwaarts 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 2011 uitgevoerd zullen worden. Voor het renovatieproject zijn de financiële consequenties van de werkzaamheden die plaats zullen vinden in de jaren 2012 tot en met 2014 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)

18 Huren

	31-12-2010	31-12-2009
Woningen en woongebouwen	23.939	22.421
Onroerende zaken niet zijnde woningen	727	629
	24.666	23.050
Af: huurderiving wegens leegstand	-516	-324
huurderiving wegens oninbaarheid	41	-2
	-475	-326
Totaal huuropbrengsten	24.191	22.724

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

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

19 Vergoedingen

	31-12-2010	31-12-2009
Overige goederen, leveringen en diensten	503	394
Af: huurderiving wegens leegstand	-17	-10
Totaal vergoedingen	486	384

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de vergoedingen tot een bedrag van € 30.000.
- Het dervingspercentage is 3,38% (2009: 2,54%).

20 Overheidsbijdragen

	31-12-2010	31-12-2009
Vrijval egalisatierekening BWS subsidie	82	520
Overige rijksbijdragen		4
Totaal overheids bijdragen	82	524

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.

21 Verkoop onroerende goederen

	31-12-2010	31-12-2009
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-1.720	-399
Af: direct toerekenbare kosten	-315	-110
Totaal verkopen onroerend goed	-2.035	-509

22 Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten

	31-12-2010	31-12-2009
Totaal opbrengst onderhanden projecten	9.977	13.420

23 Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-2010	31-12-2009
Doorberekende kosten afdelingen	500	960
Overige	232	230
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	732	1.190

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

24 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	31-12-2010	31-12-2009
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	432	545

25 Projectkosten

	31-12-2010	31-12-2009
Totaal projectkosten	10.525	15.273

26 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	31-12-2010	31-12-2009
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	-5.923	30.680
Waardeveranderingen activa verkocht onder voorwaarden	289	
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-5.634	30.680

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.

27 Lonen en salarissen

	31-12-2010	31-12-2009
Bruto-salaris	2.297	2.464
Vakantiegeld	183	191
Overig	74	69
Totaal lonen en salarissen	2.554	2.724

De afname van de salariskosten ten opzichte van de jaarrekening 2009 is te verklaren door een afname in het aantal FTE (2010: 47,11 ten opzichte van 2009: 54,25), maar ook door herinschaling van een aantal functies.

28 Sociale lasten

	31-12-2010	31-12-2009
Sociale lasten	325	340

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

29 Pensioenpremie

	31-12-2010	31-12-2009
Pensioenpremie	517	543

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

30 Lasten onderhoud

	31-12-2010	31-12-2009
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	598	898
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	5.473	4.523
Totaal	6.071	5.421

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	31-12-2010	31-12-2009
Planmatig onderhoud	5.453	4.480
Mutatie-onderhoud	226	363
Serviceonderhoud	288	491
Maatschappelijk onderhoud	0	0
Duwo	104	87
Totaal	6.071	5.421

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 kostenbeheersing door afspraken met aannemers en efficiëntie in werken.

31 Overige bedrijfslasten

	31-12-2010	31-12-2009
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	834	1.311
Huisvestingskosten	551	476
Bestuurskosten	72	156
Algemene kosten	1.766	1.969
Subtotaal bedrijfskosten	3.223	3.912
<i>Heffingen</i>		
Contributie landelijke federatie	49	46
Belastingen	1.208	1.140
Verzekeringen	139	101
Subtotaal heffingen	1.396	1.287
<i>Woningexploitatie</i>		
Servicekosten	460	362
Kosten servicefonds	65	59
Leefbaarheid	435	295
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	291	260
Afboeken projectkosten	461	192
Overige	370	405
Subtotaal kosten woningexploitatie	2.082	1.573
Totaal overige bedrijfslasten	6.701	6.772

De overige kosten exploitatiewoningen betreffen onder andere jaarlijkse kosten voor de woningen, zijn inflatievolgend en muteren met het aantal verhuureenheden.

Onder algemene kosten worden kosten verantwoord van communicatie, drukwerk, vervoer, doelen ondernemingsplan etc. Dit bedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2010	31-12-2009
<i>Algemene kosten</i>		
Advies	65	161
Vervoerskosten	18	20
Facilitair	140	168
Communicatie	97	259
ICT	576	480
Doelen Ondernemingsplan	559	332
Overig	311	549
Totaal algemene kosten	1.766	1.969

31.1 Accountantshonoraria

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

	31-12-2010	31-12-2009
Controle van de jaarrekening	66	80
Andere controle werkzaamheden	4	7
Fiscale advisering		
Andere niet-controle diensten	1	
Totaal	71	87

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).

32 Rentelasten en rentebaten

	31-12-2010	31-12-2009
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-14	-38
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-1.381	-1.511
Leningen kredietinstellingen	-5.704	-4.861
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-33	-59
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-7.132	-6.469
Rentebaten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	14	44
Overige financiële vaste activa	225	225
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	274	536
Totaal rente baten en soortgelijke kosten	513	805
Renteresultaat	-6.619	-5.664

33 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Acute belastingen	0	665
Latente belastingen per 1 januari 2010	0	6.685
Mutatie latente belastingen in 2010	442	-16.585
Totaal	442	-9.235
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		6.619
Correctie Vogelaarheffing	291	
Tijdelijke verschillen	-6.910	
Fiscale verliescompensatie	0	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-6.619
Belastbaar bedrag		0
Verschuldigde winstbelasting		0

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.

34 Mutatie reële waarde materiële vaste activa

	2010	2009
Onroerende en roerende zaken in exploitatie per 31 december	322.122	307.725
Voorziening negatieve onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.719-	3.329-
Bedrijfswaarde per 31 december	320.403	304.396
De bedrijfswaarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 16.007 van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De mutatie reële waarde laat zich als volgt verklaren:		
<u>Autonome ontwikkeling</u>		
Vrijval kasstromen en effect één jaar opschuiven	2.187	766-
<u>Voorraadmutaties</u>		
Verkopen	9.188-	227
Sloop	1.060-	1.907-
Nieuwbouw	21.274	17.416
Aankoop	4.803	-
Subtotaal voorraadmutaties	15.829	15.736
<u>Parameterwijzigingen</u>		
Wijziging verkoopopbrengst	-	4.101-
Restwaarde	8-	3.157-
Levensduur complexen 1)	1.059	2.977
Mutatiekansen	2.669-	2.170-
Huurderving	1.679-	1.393
Streefhuur	-	10.424
Onderhoudskostenstijging	15.594	4.447-
Loonindex	4.600-	4.883
Marktindex	12.110	1.769-
Inflatie / lastenstijging	20.217-	1.098-
Disconteringspercentage	1.251	3.513
Subtotaal parameterwijzigingen	841	6.448
<u>Niveauijzigingen</u>		
Huren	10.059	4.078-
Onderhoudsuitgaven	14.064-	25.047
Verbeteringen	2.052-	3.166-
Overige exploitatie-uitgaven (lonen)	12.436	776
Overige exploitatie-uitgaven (variabele lasten)	11.525	5.754
Overige exploitatie-uitgaven (overige lasten)	-	2-
Overige baten 2)	13.293-	5.663
Verkopen	7.456-	12.369
Sloop	5-	3.923-
Subtotaal niveauijzigingen	2.850-	38.440
Rentabiliteitswaardecorrectie	-	1.633-
Totaal specificatie verloop bedrijfswaarde	16.007	58.225
Verantwoord in de winst- en verliesrekening	21.756	
Mutatie voorziening	16.007-	
Aanvullende ORT bij opgeleverde projecten	3.274-	
Waarderingsverschillen VOV en kantoorpanden	3.927-	
Overige mutaties in verloopoverzicht onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.452	
	-	

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.

Overige informatie

35 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2010 had de corporatie gemiddeld 61 werknemers in dienst, zijnde 47,11 FTE (2009: 54,25 FTE).

36 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
- variabele beloningen.

De bezoldiging van de bestuurder in 2010 is in onderstaande tabel weergegeven.

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Variabele beloning	
		2010	2009	2010	2009	2010	2009
C.W.J. Theuws	Directeurbestuurder	107.266	96.663	39.636	34.400	13.633	9.250
Totaal		107.266	96.663	39.636	34.400	13.633	9.250

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	
		2010	2009	2010	2009	2010	2009
J.H. van der Steen			14.554				874
B. van Beurden	Voorzitter	14.583	11.050			644	
M. Littoij	Vice-voorzitter	11.072	9.703				
M.C.M. Dams	Lid	9.722	9.703				
J. Feuerriegel	Lid	9.722	9.703				
S.G.C.F. Warmoeskerken	Lid	2.411					
Totaal		47.510	54.713	0	0	644	874

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

37 Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op toegelaten instellingen volkshuisvesting. Bij Bergopwaarts zijn er geen functionarissen die een inkomen hebben genoten dat uitgaat boven de € 188.000.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2010

(na resultaatbestemming x € 1.000)

Vaste activa	Ref.	31-12-2010		31-12-2009	
		€	€	€	€
<i>Materiële vaste activa</i>	38				
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		322.122		307.725	
Onroerende zaken in VOV		47.949		27.952	
Onroerende zaken in ontwikkeling		5.890		17.250	
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		9.130		5.647	
			385.091		358.574
<i>Financiële vaste activa</i>	39				
Te vorderen BWS subsidies		268		337	
Deelnemingen		22		25	
Overige		5.000		5.000	
			5.290		5.362
Vlottende activa					
Voorraden	40		3.599		4.974
Onderhanden projecten	41		155		0
<i>Vorderingen</i>	42				
Huurdebiteuren		377		184	
Gemeenten		69		204	
Groepsmaatschappijen		393		4.619	
Overige vorderingen		512		1.315	
Overlopende activa		1.586		1.882	
			2.937		8.204
<i>Liquide middelen</i>	43	13.600		5.005	
			13.600		5.005
			<u>410.672</u>		<u>382.119</u>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010

(x € 1.000)

		2010	2009
Bedrijfsopbrengsten			
Huren		24.191	22.724
Vergoedingen		486	384
Overheidsbijdragen		82	524
Verkoop onroerende zaken		-2.035	-509
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	49	8.854	11.081
Overige bedrijfsopbrengsten		732	1.239
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>32.310</u>	<u>35.443</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		432	545
Projectkosten	50	8.956	13.280
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		-5.634	30.680
Lonen en salarissen		2.554	2.724
Sociale lasten		325	340
Pensioenlasten		517	543
Lasten onderhoud		6.071	5.421
Overige bedrijfslasten	51	6.668	6.686
Som der bedrijfslasten		<u>19.889</u>	<u>60.219</u>
Bedrijfsresultaat		12.421	-24.776
Financiële baten en lasten	52		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		316	666
Opbrengst financiële vaste activa en effecten		239	269
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.132	-6.478
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		<u>5.844</u>	<u>-30.319</u>
Belastingen		442	-9.249
Resultaat deelnemingen	53	-521	104
Resultaat na belastingen vóór reële waarde MVA		<u>5.765</u>	<u>-39.464</u>
Mutatie reële waarde materiële vaste activa		21.756	47.610
Resultaat na belastingen na reële waarde MVA		<u>27.521</u>	<u>8.146</u>

Toelichting op de enkelvoudige balans (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 2.4 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 2 en verder opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

38 Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende zaken VOV	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2010	307.725	17.250	5.647	27.952	358.574
Mutaties 2010					
Investeringsen	2.013	23.741	407	7.839	34.000
Desinvesteringsen	-1.060			-382	-1.442
Afschrijvingen			-432		-432
Waardeveranderingen	-2.005	-3.025		-579	-5.609
Overboekingsen	15.449	-32.076	3.508	13.119	0
Totaal mutaties	14.397	-11.360	3.483	19.997	26.517
31 december 2010					
Bedrijfswaarde	322.122	5.890	9.130	47.949	385.091
Rentabiliteitswaarde					
Boekwaarde per 31 december 2010	322.122	5.890	9.130	47.949	385.091

39 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidies	Deelneming en	Overig	Totaal
1 januari 2009				
Boekwaarde	337	25	5.000	5.362
Mutaties 2009				
Investeringsen				0
Desinvesteringsen				0
Resultaat deelneming		-3		-3
Afschrijving / aflossing	-69			-69
Totaal mutaties	-69	-3	0	-72
31 december 2009				
Boekwaarde	268	22	5.000	5.290

Voor de deelnemingen met een negatief eigen vermogen zal een voorziening voor het eigen vermogen worden gevormd. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 42 Vorderingen.

Deelnemingen

Aandeelhouder	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@BOW BV	Deurne	100%

40 Voorraden

	2010	2009
Bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling	3.810	6.738
Af: gedeclareerde termijnen	-	-
	3.810	6.738
Af: voorziening voor verliezen	211-	1.764-
Totaal projecten in ontwikkeling	3.599	4.974

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 € 423.914 (2009: € 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 € 536.254 (2009: € 2.569.623). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt € 418.093 (2009: € 2.961.937).

Het saldo van alle onderhanden projecten wordt als één totaal verwerkt en gepresenteerd in de balans. Als het totaalsaldo een debetstand vertoont (2009) wordt het totaalsaldo in de balans gepresenteerd als een actief, als het totaalsaldo een creditstand vertoont (2010), wordt het totaalsaldo in de balans gepresenteerd als een schuld.

Het saldo bestaat zowel in 2009 als 2010 volledig uit projecten met een cumulatieve netto-omzet groter dan de gefactureerde termijnen.

42 Vorderingen

Voor een nadere toelichting van de posten huurdebiteuren en vordering gemeenten wordt verwezen naar referentie 10 in de geconsolideerde jaarrekening.

Groepsmaatschappijen

	31-12-2010	31-12-2009
Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.	1.551	5.259
Voorziening deelneming	-1.158	-640
Totaal vordering groepsmaatschappijen	393	4.619

Over het gemiddelde saldo van de rekening-courantverhoudingen wordt 1,301% rente per jaar berekend (in 2009: 3,075%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Negatieve vermogenswaarde deelneming

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

Overige vorderingen

	31-12-2010	31-12-2009
Debiteuren	398	1.301
Overige	114	14
Totaal overige vorderingen	512	1.315

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

Overlopende activa

	31-12-2010	31-12-2009
Vooruitbetaalde kosten	238	324
Nog te ontvangen posten	572	740
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	2	79
Afrekening Duwo	730	723
Overige	44	16
Totaal overlopende activa	1.586	1.882

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

43 Liquide middelen

	31-12-2010	31-12-2009
Kas/bank/giro	13.600	5.005
Op termijn uitgezet	0	0
Totaal liquide middelen	13.600	5.005

44 Eigen vermogen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 12 in de geconsolideerde jaarrekening.

45 Egalisatierekening

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 13 in de geconsolideerde jaarrekening.

46 Voorzieningen

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

47 Langlopende schulden

	2010				2009	
	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Leningen overheid	2.521	23.433	25.954	4,63%	30.583	4,77%
Leningen kredietinstellingen	17.503	112.000	129.503	4,48%	110.545	4,44%
Terugkoopverplichting VOV	0	48.239	48.239		27.952	
Overige schulden		68	68		37	
Totaal	20.024	183.740	203.764	4,53%	169.117	4,53%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2011 bedraagt € 1.707.185.

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 8.331.393 (2009: € 15.547.866). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2010 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Krediet-instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2010	30.583	110.545	141.128
Bij: nieuwe leningen		20.000	20.000
Af: kortlopend deel 2011	-664	-1.042	-1.706
Af: extra aflossingen	-3.965		-3.965
Stand per 31 december 2010	25.954	129.503	155.457

Garantie

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

Terugkoopverplichting VOV woningen

	2010	2009
1 januari 2010		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderings / vermeerderingen	27.952	18.627
	27.952	18.627
Mutaties		
Verminderings / vermeerderingen	20.576	9.930
Opwaarderingen		0
Afwaarderingen	-289	-605
	20.287	9.325
31 december 2010		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderings / vermeerderingen	48.239	27.952

48 Kortlopende schulden

	2010	2009
Onderhanden projecten	0	454
Schulden aan kredietinstellingen	1.043	1.830
Schulden aan gemeenten	1.023	1.508
Schulden aan leveranciers	2.844	4.759
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.606	350
Overlopende passiva	6.465	9.189
Totaal	12.981	17.636

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

	31-12-2010	31-12-2009
Totaal opbrengst onderhanden projecten	8.854	11.081

50 Projectkosten

	31-12-2010	31-12-2009
Totaal projectkosten	8.956	13.280

51 Overige bedrijfslasten

	31-12-2010	31-12-2009
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	832	1.311
Huisvestingskosten	551	476
Bestuurskosten	72	156
Algemene kosten	1.747	1.969
Subtotaal bedrijfskosten	3.202	3.912
<i>Heffingen</i>		
Contributie landelijke federatie	49	46
Belastingen	1.208	1.140
Verzekeringen	139	101
Subtotaal heffingen	1.396	1.287
<i>Woningexploitatie</i>		
Servicekosten	460	362
Kosten servicefonds	65	59
Leefbaarheid	435	295
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	291	260
Afboeken projectkosten	461	192
Overige	358	319
Subtotaal kosten woningexploitatie	2.070	1.487
Totaal overige bedrijfslasten	6.668	6.686

Voor een specificatie van de algemene kosten verwijzen wij u naar de toelichting bij referentie 31.

52 Rentelasten en rentebaten

	31-12-2010	31-12-2009
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-14	-38
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-1.381	-1.511
Leningen kredietinstellingen	-5.704	-4.861
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-33	-68
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-7.132	-6.478
Rentebaten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	14	44
Overige financiële vaste activa	225	225
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	316	666
Totaal rente baten en soortgelijke kosten	555	935
Renteresultaat	-6.577	-5.543

53 Resultaat deelnemingen

	31-12-2010	31-12-2009
Beheerstichting Bergopwaarts	-3	-2
Vastgoed@BOW B.V.	-518	106
Totaal resultaat deelnemingen	-521	104

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.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, 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, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschatting hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357,
1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

"PwC" is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Professional Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 5 april 2011
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

