



Woningbouwvereniging

Bergopwaarts

Jaarverslag 2012

Inhoud

Voorwoord van de directeur-bestuurder.....	5
Verslag ledenraad	7
Verslag Raad van Commissarissen.....	10
Inleiding	20
1 Samen de toekomst bouwen	21
2 Kwaliteit van de woningen.....	25
3 Verhuur van woningen.....	31
4 Betrekken van bewoners (en woningzoekenden) bij beleid en beheer	36
5 Financiële continuïteit	39
6 Leefbaarheid	53
7 Wonen en zorg.....	55
8 Interne organisatie.....	57
9 Samenwerking met derden	65
Bijlage: Kengetallen.....	74
Bijlage: Ondernemingsplan	76
Geconsolideerde jaarrekening	80
Geconsolideerde balans per 31 december 2012	80
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012	82
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012 (indirecte methode)	83
Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	84
Enkelvoudige jaarrekening	124
Enkelvoudige balans per 31 december 2012	124
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012	126
Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	127
Overige gegevens	136
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	137

Voorwoord van de directeur-bestuurder

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een woningcorporatie die in Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert, Someren en Delft bijna 5.000 woningen beheert. We spelen een actieve rol bij de ontwikkeling van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. Wij zijn ons bewust van onze maatschappelijke taak en de verwachtingen die de markt, de samenleving, de politiek en de klant van ons heeft. 2012 was geen gemakkelijk jaar. In dit jaarverslag maken we de balans op.

“Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen”, dat is de titel van ons nieuwe ondernemingsplan, die we in 2012 samen opgesteld hebben. Van binnen naar buiten en vice versa. Onze missie blijft onverkort, zorgen voor die mensen die zelf niet kunnen voorzien in huisvesting. De grote opkomst van vele belanghouders op ons symposium waar we onze koers voor de komende jaren aan onze stakeholders presenteerden, was voor mij een teken dat Bergopwaarts er werkelijk toe doet.

Frequent overleg met onze stakeholders en huurdersorganisatie draagt in hoge mate bij aan het bereiken van onze doelen.

Vanwege recente incidenten staat het functioneren van woningcorporaties vaak negatief in de schijnwerpers. Enerzijds hebben deze incidenten veel schade toegebracht aan het imago van de sector. Anderzijds wordt het functioneren van de sector bekritiseerd.

We hebben gekozen om lokaal maar ook landelijk onze stem te laten horen maar ook op een heldere wijze inzicht te geven in onze prestaties.

Vanuit Corporate Governance leggen we een sterke nadruk op transparantie en integriteit.

De bestuursorganen; bestuurder, Raad van Commissarissen en Ledenraad werken in goede harmonie samen aan het besturen en bewaken van de vereniging.

De woningmarkt bevindt zich in een nieuwe realiteit en staat onder druk door economische onzekerheid. Maar de woningmarkt verandert ook snel door demografische ontwikkelingen. In onze regio is sprake van ontgroening, vergrijzing en een afnemende bevolkingsgroei. Daarnaast is er de noodzaak tot het verduurzamen van de woningvoorraad, zowel vanwege het terugdringen van woonlasten als vanwege milieuwinst. Dit vraagt om aanzienlijke investeringen terwijl verkoopopbrengsten tegenvallen.

De woningmarkt staat onder druk door economische onzekerheid, naar mijn mening is het kabinet niet van plan hier zijn verantwoording in te nemen. We zien de huurachterstanden oplopen en het aantal mutaties neemt af - een teken dat het onze klanten direct raakt.

Het kabinet heeft besloten om vanaf 2013 een verhuurdersheffing in het leven te roepen die voor Bergopwaarts in 2017 kan oplopen tot € 4,5 miljoen per jaar.

De besluitvorming over de Herziene Woningwet is vertraagd waardoor de uitvoering uitgesteld is en er opnieuw onzekerheid ontstaat.

De financiering staat onder druk waardoor noodzakelijke investeringen voor transformatie van bezit en nieuwbouwprojecten op de tocht staan.

Ook als de omstandigheden tegenzitten staat maatschappelijk presteren bij ons hoog in het vaandel. Meer dan ooit hebben we ons gefocust op de talrijke lokale vraagstukken en hebben we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals dementerende ouderen, mensen met beperkingen en een ouderinitiatief voor kleinschalige huisvesting van jongeren met een meervoudige beperking zijn hier goede voorbeelden van.

Eerder hebben we ons nieuwbouwprogramma aangepast, waardoor we in 2012 slechts 52 huurwoningen en 5 koopappartementen opgeleverd hebben. De als gevolg van de economische crisis niet verkochte opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn verhuurd.

In 2012 zijn we gestart met de bouw van 157 huur- en 24 koopwoningen.

Ingevolge onze doelstellingen van ons ondernemingsplan zijn we actief in alle gemeenten binnen ons werkgebied door oplevering van de eerste woningen van Bergopwaarts in Gemert en Laarbeek en door de start van het eerste nieuwbouwproject in Someren. Uit onze bestaande voorraad hebben we 50 woningen verkocht, waarvan 36 met een voor onze klant buitengewoon interessante koopconstructie met een fikse korting.

De kernactiviteit van Bergopwaarts is het beheren en bouwen van woningen voor de doelgroep van beleid. Het is van groot belang dat deze activiteiten ook voor de langere termijn gewaarborgd zijn. Dit betekent dat de continuïteit van ons bedrijf gegarandeerd moet zijn.

Een positief resultaat

Het financiële resultaat van onze kernactiviteiten is positief en bedraagt voor 2012 € 1,4 miljoen.

Dit staat verantwoord als bedrijfsresultaat in onze winst en verliesrekening.

Dat Bergopwaarts financieel gezond is blijkt niet alleen uit de jaarrekening. Onze solvabiliteits- en liquiditeitsposities zijn op orde. We hechten veel waarde aan het oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Dit orgaan houdt, in opdracht van de minister, toezicht op de corporaties. Ook in 2012 heeft het Centraal Fonds Bergopwaarts gewaardeerd met een A1-status. De financieel gezonde basis wordt ook nog eens bevestigd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouwsector. Dit fonds staat garant voor leningen van corporaties en beoordeelt daardoor zeer kritisch de financiële positie.

Het besluit om oude plankosten en enkele grondposities gedeeltelijk af te waarderen heeft natuurlijk een negatief financieel gevolg in 2012.

De toepassing van de nieuwe regels voor het opstellen van de jaarrekening hebben een positieve invloed gehad op de waarde van ons bezit. Het verder verhogen van de verhuurderheffing zal echter een behoorlijk negatief effect hebben op deze waarde.

Optimalisatie organisatie

2012 was het tweede jaar na onze organisatieverandering. In goede harmonie hebben we in 2012 onze organisatie en personele invulling verder geoptimaliseerd en daarmee een goede basis voor de toekomst gelegd. Onze bedrijfslasten zijn opnieuw gedaald.

Ik ben trots op de enorme inzet van alle betrokkenen maar vooral op die van onze medewerkers. Samen hebben we, ook in moeilijke tijden, deze resultaten kunnen bereiken.

We hebben 7 stagiaires begeleid in hun opleidingstraject en voelen ons verantwoordelijk zorg te dragen voor de volgende generatie werkenden.

Met respect en plezier, ondersteund door ambitie, lef en creativiteit zetten wij ons in voor onze klant.

Een gemiddelde score van een 8 van onze klant voor de woning en de kwaliteit van onze dienstverlening zegt hier voldoende.

Terugblikken is ook vooruitblikken

Ik stel vast dat we een gezond bedrijf zijn met tevreden klanten en een goede financiële positie. Maar tegelijk beperkt het effect van de crisis en het totaalpakket aan overheidsmaatregelen ons aanzienlijk in de investeringsmogelijkheden. We hebben onze jaarplannen doorgerekend. De resultaten zijn geruststellend maar we zeilen scherp aan de wind. Ondanks een begrote positieve kasstroom in de komende 5 jaar staat deze ernstig onder druk.

Alle aandacht blijft gericht op het waarborgen van de continuïteit van onze organisatie.

Komend jaar gaan we verder om onze klant van dienst te zijn met een goede woning in een plezierige woonomgeving. We zullen ons beraden op onze toekomst, ons nieuwe ondernemingsplan is koersbepalend en geeft houvast bij het maken van keuzes.

Het wordt een spannend jaar met vele uitdagingen en plannen.

Chris (C.W.J.) Theuws
Directeur-bestuurder

Verslag ledenraad

Taak en werkwijze

De Ledenraad is de algemene vergadering van de woningbouwvereniging. Hij besluit over de onderwerpen die genoemd zijn in de statuten en reglementen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De Ledenraad stelt aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen alle vragen die betrekking hebben op (het functioneren van) de vereniging. De Ledenraad laat zich leiden door het belang van de vereniging.

De Ledenraad is rechtstreeks gekozen door de leden van Bergopwaarts. Iedere huurder is lid, tenzij hij of zij aangeeft op het lidmaatschap geen prijs te stellen. Verkiezingen vinden iedere vier jaar plaats, waarbij de gehele Ledenraad aftreedt. Iedere huurder die lid is kan zich verkiesbaar stellen en aftredende leden zijn herkiesbaar.

De Ledenraad heeft korte lijnen met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Er worden themabijeenkomsten georganiseerd waarin managers of medewerkers actuele ontwikkelingen toelichten. De agenda voor de Ledenraadvergaderingen wordt gezamenlijk vastgesteld (directeur-bestuurder, voorzitter Raad van Commissarissen en voorzitter en vicevoorzitter van de Ledenraad).

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

- goedkeuring van de jaarrekening;
- het mede bepalen van de volkshuisvestelijke doelen van de vereniging;
- het verlenen van decharge aan het bestuur en de Raad van Commissarissen 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.

In het kader van de taakverdeling binnen de ledenraad zijn in 2012 drie commissies actief geweest:

- Benoemings- en evaluatiecommissie
- Financiële commissie
- Sociaal maatschappelijke commissie

Beloning

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

De vergoeding bedraagt in 2012:

Voorzitter:	€ 795,10
Vicevoorzitter:	€ 662,64
Leden:	€ 530,10

Samenstelling

In 2012 zijn er geen wijzigingen in de samenstelling opgetreden ten opzicht van 2011.

Ultimo 2012 bestond de Ledenraad uit de volgende leden:

- De heer A. van Deursen, voorzitter
- Mevrouw K. van de Kimmenade, vicevoorzitter
- De heer J. van de Wallen
- De heer G. van Goch
- Mevrouw L. Frerichs-Grassens
- De heer J. Nooijen
- Mevrouw R. Timmers
- De heer J. Seijkens
- Mevrouw B. Oosterveen

- De heer F. Aarts
- De heer D. Weerts
- De heer J. Berkvens
- Mevrouw D. Franssen-van Som
- De heer T. Mirer

In 2012 zijn in het overleg met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarrekening en jaarverslag 2011
- Evaluatie volkshuisvestelijke doelen 2012
- Volkshuisvestelijke doelen 2013
- Benoeming de heer F. Gielgens en mevrouw A. Blokker tot commissaris van de Raad van Commissarissen
- Hoofdpijnen ondernemingsplan 2013-2016
- Zelfevaluatie 2012
- Proces vastgoedontwikkeling inclusief financiën
- Herziene Woningwet
- Passend bezit

Goedkeuring jaarrekening 2012 en verlening decharge

Op 24 april 2012 is een vergadering van de Ledenraad gehouden waarin het bestuur verslag heeft gedaan van 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 2011 gegeven en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid. Aan de Raad van Commissarissen is decharge verleend op 24 april 2012 voor het in 2011 op Woningbouwvereniging Bergopwaarts gehouden toezicht.

Terugblik

In 2012 is in het kader van het opstellen van een nieuw ondernemingsplan meermaals met de Ledenraad gesproken over de toekomst verwachtingen en de te volgen koers. De maatschappelijke veranderingen en de ontwikkelingen in de sector volgen elkaar in een rap tempo op. Er is een integraal bewustzijn dat we keuzes moeten maken. Over de nieuwe missie “Samen ondernemen voor sociaal wonen” is iedereen het volmondig eens.

De visitatiecommissie heeft in 2011 een opmerking geplaatst over de continuïteit van de Ledenraad en aandacht gevraagd voor de broosheid van de gekozen structuur. Hierover is overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder en daarnaast is een zelfevaluatie uitgevoerd. Met één van de aangedragen oplossingen is actief van start gegaan. Binnen de eigen gelederen is een aantal leden meer betrokken bij de uitoefening van de functies voorzitter en/of vicevoorzitter om een beter beeld te krijgen van eventuele doorstroming.

Medio 2012 zijn de contouren van de Herziene Woningwet duidelijk geworden. De definitieve vaststelling heeft wederom vertraging opgelopen door de val van het kabinet en wordt medio volgend jaar verwacht. Met de huidige kennis kunnen we constateren dat er essentiële wijzigingen voor de (vereniging)structuur aan de orde zullen zijn. Deze inzichten zijn besproken en zodra de definitieve kaders van de wet bekend zijn moeten er veranderingen worden doorgevoerd. Een van de actiepunten zal zijn dat de statuten aangepast moeten worden.

Met de Raad van Commissarissen is besproken hoe het vastgoedontwikkelingsproces en het interne besluitvorming zijn georganiseerd. Voorts is met hen overleg gevoerd over het interne en externe toezicht en de financiële resultaten. De beoogde transformatie om te borgen dat ook op lange termijn Bergopwaarts over passend bezit beschikt, is een onderdeel van dit proces.

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

Deurne, 26 maart 2013

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

Verslag Raad van Commissarissen

Taakopvatting

Onze woningbouwvereniging heeft een structuur waarin alle elementen van goede governance zijn vertegenwoordigd. Als vereniging heeft Bergopwaarts een democratisch gekozen Ledenraad. Daardoor kent onze organisatie achtereenvolgens de Ledenraad, de Raad van Commissarissen en het Bestuur, gevormd door de directeur-bestuurder. Ieder van deze organen vervult binnen Bergopwaarts een eigen transparante rol, die is vastgelegd in de statuten en in reglementen. 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 decharge 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 interne toezicht vindt zijn wettelijke basis in het Besluit Beheer Sociale Huursector ('BBSH'), waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 7 van het BBSH verplicht corporaties tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. 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 basis wordt verder gevormd door de wet- en regelgeving, de Aedes Bedrijfstakcode ('AedesCode') en in het bijzonder door de Governancecode 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.

De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts en de directeur-bestuurder. De Raad houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van Bergopwaarts, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen. Naast de Ledenraad-, Raads- en commissievergaderingen worden ook overleggen van de ondernemingsraad, managementteam en huurdersbelangenorganisatie bijgewoond. Ook is er contact met burgemeester en wethouders en andere stakeholders. De Raad heeft de primaire verantwoordelijkheid te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Bergopwaarts naar behoren worden uitgevoerd en de middelen doelmatig worden besteed. Ons toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de Raad als geheel. Ieder van onze leden beschikt over specifieke deskundigheid en we delen onze kennis met elkaar en met de organisatie.

Bij het bepalen van de koers van de organisatie wordt de Raad tijdig en passend betrokken. Dat is in deze tijd, waarin de veranderingen zich in rap tempo opvolgen en er veel nadruk ligt op flexibiliteit en aanpassingsvermogen, van groot belang. Het nieuwe ondernemingsplan 2013-2016, dat is gepresenteerd op het symposium van 25 oktober 2012, heeft op deze manier een goed fundament gekregen. Ook de ontwikkelingen rondom de nieuwe Woningwet is een aantal keren in de Raad besproken, in het bijzonder voor zover deze het interne toezicht aangaan. Deze ontwikkelingen worden steeds nauwlettend gevolgd.

Verantwoording

De Raad werkt aan de hand van een jaarwerkplan dat jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. 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 zeven keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, drie keer in besloten kring, is er een werkbezoek aan ons bestaand bezit gebracht en zijn er themabijeenkomsten voor het ondernemingsplan georganiseerd. De Raad heeft zeven keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad waarvan 4 themabijeenkomsten.

De Raad heeft vier commissies ingesteld die in 2012 alle actief zijn geweest:

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

Het aantal commissievergaderingen bedroeg in totaal veertien.

Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om zich specifiek toe te leggen op één of meerdere aandachtsgebieden. Vanuit ieders expertise wordt de directeur-bestuurder van advies voorzien. Besluitvorming over zaken die door de commissies worden voorbereid is echter alleen voorbehouden aan de Raad van Commissarissen als geheel.

Commissie Wonen

De commissie Wonen bestond in 2012 uit de heren Gielgens (voorzitter vanaf zijn benoeming) en Feuerriegel. Tot aan de benoeming van de heer Gielgens heeft de heer Littooijs als adviseur van de Raad de voorzittersfunctie waargenomen.

Sinds 1 januari 2012 maakt de heer Littooijs geen deel meer uit van de Raad. Als overgangsmaatregel heeft de Raad besloten dat de heer Littooijs na 1 januari 2012 nog kortstondig als adviseur aan de Raad verbonden bleef, uiteraard zonder de bevoegdheden die horen bij het lidmaatschap van de Raad.

De commissie heeft met de directeur-bestuurder en de managers Vastgoed en Wonen naast vastgoedvraagstukken ook sociaal maatschappelijke onderwerpen besproken.

De commissie is in 2012 vier keer bijeen geweest. Het overleg had met name een adviserende - en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Het overleg in de commissie bestaat uit zowel aan vastgoed als aan wonen gerelateerde onderwerpen.

Met de manager Wonen is het strategisch voorraadbeleid besproken en de transformatieopgave in het bijzonder. Voorts is er ingegaan op het scheefwonen, de (on)mogelijkheden voor specifieke huurverhoging, beleid middeninkomens en huurtoeslag. Voortvloeiend vanuit de Europese ontwikkelingen en de vertaling naar wetgeving in Nederland.

Daarnaast is inzicht verstrekt in onze startpositie als het door de overheid beoogde kooprecht doorgevoerd zou worden. Ook zijn producten voor een aantal specifieke doelgroepen besproken, zoals huisvesting arbeidsmigranten en huisvesting van mensen met een beperking (Stichting de Droom). Uitleg is gegeven over het uitvoeren van planmatig onderhoud en het daaraan gerelateerde aanbestedingsproces en de revitalisering van de Bloemenwijk in het bijzonder.

Voor vastgoed wordt iedere vergadering de voortgang van de nieuwbouwprojecten besproken. Uitgelicht zijn ons bezit in Delft en de projecten waarin een nadrukkelijke relatie met de gemeenten ligt. Ook dit jaar heeft de risicobeheersing van lopende projecten en projecten in ontwikkeling de bijzondere aandacht van de commissie gehad. De interne taskforce van Bergopwaarts speelt hierbij een belangrijke voorbereidende rol. Halfjaarlijks wordt een update gegeven aan de Raad van Commissarissen zodat daarop adequaat toezicht kan worden gehouden. Bij iedere vergadering van de Raad wordt de voortgang van de projecten gerapporteerd in het directieverslag.

Alle projecten die in de Raad aan de orde zijn gekomen zijn door de commissie besproken en langs de meetlat van de kosten-kwaliteitsmatrix gelegd. Gedurende het jaar zijn de uitgangspunten van de financiële kaders vastgoedontwikkeling geactualiseerd en door de Raad goedgekeurd.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2012 uit de heren Warmoeskerken (voorzitter) en Dams.

Zij is in het verslagjaar vier keer bijeengewees, waarvan tweemaal in aanwezigheid van de externe onafhankelijke accountant. Daarnaast is er een aantal werkbesprekingen geweest met de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering.

De ontwikkelingen in de sector worden nauwlettend gevolgd en besproken. Bergopwaarts heeft het afgelopen jaar prima beoordelingen ontvangen van zowel het Centraal Fonds Volkshuisvesting als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Beide instanties hebben echter elementaire aanpassingen verricht aan hun wijze van toezicht en beleidsuitgangspunten, die grote consequenties hebben voor de corporaties. Incidenten in de sector, economische situatie en de koers van de overheid zijn hieraan debet.

Belangrijke thema's waren ook dit jaar de perioderapportages van Bergopwaarts en de entiteiten, treasury en financiering, fiscaliteit, rapportages interne controle, jaarrekening en jaarverslag van Bergopwaarts en de entiteiten.

Bijzondere aandacht is geschonken aan het implementatietraject risicomanagement, de risico's als gevolg van de voortdurende economische situatie met name in relatie tot onze leveranciers, financiële kaders vastgoedontwikkeling en de implementatie van de RJ645.

Voorts is toegezien op de uitvoering van de aanbevelingen uit de managementletter van de externe onafhankelijke accountant. Op basis van de in de managementletter opgenomen risicoscan zijn de belangrijkste control aspecten beoordeeld en is een aantal belangrijke aandachtspunten voor het komende verslagjaar vastgesteld.

Met de externe onafhankelijke accountant hebben gesprekken plaatsgevonden over de uitkomsten van de controle van de jaarrekening 2011, de voorbereiding van de jaarrekeningcontrole voor 2012 en uitkomsten van de tussentijdse controle. Het controletraject door de externe onafhankelijke accountant is in aanwezigheid van de directeur-bestuurder geëvalueerd en voorts is de door de Raad te verstrekken opdracht aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. voor de controle van de jaarrekening 2012 aan de orde geweest.

Tot slot is de begroting over 2013 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 vastgoedwaardering beoordeeld en deze zijn vervolgens vastgesteld door de Raad.

De voorzitter heeft in 2012 een treasury-overleg bijgewoond.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2012 uit de heren Dams (voorzitter) en Gielgens en heeft twee 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 directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder moet kunnen worden aangetrokken respectievelijk behouden op basis van marktconforme, binnen de corporatiesector gebruikelijke, condities. Ten aanzien van het beloningsbeleid van de directeur-bestuurder heeft Bergopwaarts zich geconfirmeerd aan de sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties ("Sectorbrede 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.

Op 13 november 2012 is de Wet normering Topinkomens publieke en semipublieke sector ("WNT") door de Eerste Kamer aangenomen. In aanvulling daarop heeft de minister van Wonen en Rijksdienst voor de corporatiesector op 26 november 2012 een specifieke regeling vastgesteld, de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de "Regeling bezoldigingsmaxima"). Zowel de WNT als de Regeling bezoldigingsmaxima zijn vanaf 1 januari 2013 van kracht geworden. In de Regeling bezoldigingsmaxima is een indeling in klassen gemaakt met gedifferentieerde maxima, gebaseerd op de omvang van de corporatie. De beloning van de leden van de Raad is daarvan afgeleid. Op grond van de WNT mogen bestuurders die nu nog een beloning hebben boven de norm, deze nog vier jaar behouden. Daarna moet de beloning in drie jaar worden afgebouwd naar de nieuwe norm.

De Raad is zich ervan bewust dat de met de inwerkingtreding van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima, aan de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties geen overwegende betekenis meer toekomt. Het is duidelijk dat de nieuwe wetgeving leidt tot een substantieel lagere beloning voor zowel de directeur-bestuurder als de leden van de Raad en mogelijk ook voor overige medewerkers van Bergopwaarts, die als topfunctionarissen in de zin van deze regelgeving zouden moeten worden beschouwd.

In het komende verslagjaar zullen de gevolgen van de nieuwe regelgeving op zowel de beloning van de directeur-bestuurder, de leden van de Raad en de overige medewerkers van Bergopwaarts worden gezien. De Raad neemt daarbij als uitgangspunt dat het geldende overgangsrecht zoveel mogelijk dient te worden toegepast.

Voor wat betreft de directeur-bestuurder is in 2012 echter onverkort uitvoering gegeven aan de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties.

De directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder aangegane arbeidsovereenkomst kende een looptijd van vier jaar.

Met ingang van 1 mei 2010 is de Bestuurder door de Raad voor de duur van vier jaar herbenoemd. Deze benoemingstermijn loopt derhalve af op 1 mei 2014. 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. Bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst geldt voor Bergopwaarts een opzegtermijn van vier maanden, tenzij uit de wet een langere termijn voortvloeit. Voor de directeur-bestuurder geldt een opzegtermijn van twee maanden. De arbeidsovereenkomst bevat geen bijzondere bepalingen voor een vergoeding c.q. schadeloosstelling bij onvrijwillig ontslag.

Na weging van de verschillende factoren is de Raad van oordeel dat de functie van de directeur-bestuurder valt onder functiegroep E van de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties. Het totale vaste jaarsalaris incl. vakantiegeld voor de directeur-bestuurder is vanaf 1 januari 2012 vastgesteld op € 117.090,-.

Naast zijn vaste salaris ontvangt de directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder neemt deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De door Bergopwaarts als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar in totaal 31,3%, en de pensioenpremie van directeur-bestuurder bedroeg 8,7%. Dat percentage stemt overeen met het percentage dat werknemers verschuldigd zijn op wie de CAO Woondiensten van toepassing is.

Bezoldiging bestuur	
Naam	De heer C.W. J. Theuws
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Periodiek betaalde beloningen	117.630
Sociale verzekeringspremies werkgever	9.435
Beloning betaalbaar op termijn	37.559
Vaste en variabele onkostenvergoedingen	3.084
Uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.
Duur en omvang dienstverband 2012	01/01-31/12, 40 uur
Jaar beëindiging dienstverband	n.v.t.

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

Het totale inkomen van de directeur-bestuurder ('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 het begin van het jaar met de directeur-bestuurder 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. Halverwege het jaar vindt met de directeur-bestuurder een functioneringsgesprek plaats.

Aan de directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder ter zake is gehoord.

Eind 2010 zijn de vergoedingen geactualiseerd op basis van de 'Honoreringscode commissarissen' als vastgesteld door de VTW).

In 2012 was de vergoeding van de Raad als volgt:

Bezoldiging Raad	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Periodiek betaalde beloningen	13.500	9.900	9.000
Vergoedingen	823	290	319

De uitbetaalde vergoedingen betreffen reiskosten, kosten voor relatiebeheer en representatie, die op basis van ingediende declaraties worden vergoed. De bedragen worden in overeenstemming met 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 Honoreringscode commissarissen.

Ook voor de Honoreringscode commissarissen geldt dat daaraan sinds de inwerkingtreding van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima voor de toekomst geen overwegende betekenis meer toekomt. Als hiervoor aangegeven neemt de Raad daarbij als uitgangspunt dat het geldende overgangsrecht zoveel mogelijk dient te worden toegepast.

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 2012 uit de heren Feuerriegel (voorzitter) en Van Beurden. De commissie is in 2012 viermaal bij elkaar geweest. De commissie is in 2012 actief geweest voor de werving voor de vacatures algemeen/voorzitter en vastgoedzetel. De invulling van deze functies vond plaats aan de hand van de door de Raad vastgestelde profielschets.

De werving is daarbij ondersteund door een extern bureau. In het wervingstraject is overleg gevoerd met de Benoeming- en Evaluatiecommissie van de Ledenraad, de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. Beide vacatures zijn in 2012 ingevuld.

Entiteiten

Op grond van het 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., Adriaans@BOW v.o.f. (50%-belang) en Sint-Jozef@BOW B.V. Daarvoor bestond al een beheerstichting Bergopwaarts. Deze stichting is in 2012 geliquideerd.

De woningbouwvereniging is bestuurder van Vastgoed@BOW B.V. Vastgoed@BOW B.V. is bestuurder van de dochterondernemingen. Daarnaast neemt de vereniging deel in Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. voor 57,9% van het aandelenkapitaal.

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. Dit is ook vastgelegd in het verbindingsstatuut dat geldt als richtsnoer voor het aangaan van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Per kwartaal wordt er separaat over de entiteiten gerapporteerd.

Besluiten

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

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

De directeur-bestuurder heeft in 2012 onder andere de volgende besluiten genomen, die door de Raad van Commissarissen zijn goedgekeurd:

1. Goedkeuren besluit tot afboeken van 'oude' projectkosten en grondwaarden;
2. Goedkeuren besluit actualisatie begroting 2012 Woningbouwvereniging Bergopwaarts;
3. Goedkeuren besluit jaarverslag Raad van Commissarissen;
4. Goedkeuren besluit tot verwerven van 10 onzelfstandige zorggeschikte nultreden appartementen Emmastraat te Asten;
5. Goedkeuren besluit verkoop bestaand bezit Delft aan de huidige huurders;
6. Goedkeuren besluit van de missie "Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen";
7. Goedkeuren besluit tot vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2011 Woningbouwvereniging Bergopwaarts;
8. Goedkeuren besluit tot vaststelling treasury jaarevaluatie 2011 en uitvoering treasury jaarplan 2012;
9. Goedkeuren besluit tot vaststelling jaarrekeningen 2011 van de entiteiten;
10. Goedkeuren besluit tot toepassen van de voorgestelde scenario's als gevolg van de kredietcrisis;
11. Goedkeuren besluit tot toepassen van de RJ645 vanaf de jaarrekening 2012 en de begroting 2013;
12. Goedkeuren besluit tot het vaststellen van de ½ jaarlijkse projectevaluatie/voortgangsrapportage;
13. Goedkeuren besluit tot investeren in 5 sociale huurwoningen in Someren, project Loovehof;
14. Goedkeuren besluit van de strategienota ondernemingsplan 2013-2016;
15. Goedkeuren besluit tot verkoop strook grond Martinetstraat aan de gemeente Deurne;
16. Goedkeuren besluit tot verwerven van 11 appartementen locatie Bakkersland te Neerkant en verkoop Dorpstraat 21 te Neerkant;
17. Goedkeuren besluit tot hanteren van de "Financiële kaders vastgoedontwikkeling" bij besluitvorming vastgoedprojecten;
18. Goedkeuren besluit uitgangspunten vastgoedwaardering begroting 2013 en jaarrekening 2012;
19. Goedkeuren besluit tot vaststellen van de begroting 2013 Woningbouwvereniging Bergopwaarts;

20. Goedkeuring besluit tot vaststellen van de begroting 2013 van de entiteiten;
21. Goedkeuring besluit tot vaststellen van de volkshuisvestelijke doelen 2013.

Overige gespreksonderwerpen

De Raad heeft in 2012 onder andere de volgende onderwerpen besproken:

1. Maandelijkse directieverslagen;
2. Het scheefwonen en het verhuurbeleid;
3. De bevindingen van de externe onafhankelijke accountant
4. De positionering van de corporatiesector en de ontwikkelingen in het politieke landschap;
5. De bewaking van en advies over de volkshuisvestelijke doelen;
6. De beoordeling van de externe onafhankelijke accountant;
7. Risicomanagement en interne controle;
8. Projectenupdate en evaluaties;
9. Grondposities;
10. Ondernemingsplan 2013-2016;
11. Periodieke rapportage;
12. Treasury en fiscale zaken;
13. Rapportages en beoordelingen externe toezichthouders (Ministerie, CFV, WSW).

In 2012 heeft de directeur-bestuurder als nevenactiviteit advies gegeven aan het project Minha Casa Minha Vida, een initiatief van buitenlandse investeerders om mensen in Brazilië een goed huis te geven. De Raad heeft hieraan zijn goedkeuring verleend.

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 Governancecode Woningcorporaties zijn eigen functioneren besproken. Op basis van de zelfevaluatie heeft de Raad concreet een aantal onderwerpen vastgesteld die meer aandacht behoeven van de Raad.

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, publicaties van VTW 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.

De accountant krijgt van de Raad expliciet de opdracht om de naleving van het integriteitsbeleid te beoordelen.

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

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

Contacten van de Raad

De Raad heeft contact met de werkorganisatie door het bijwonen van overleggen met de Ondernemingsraad (OR) en het managementteam. Er heeft met ieder van hen overleg plaats gevonden. Hierbij is de directeur-bestuurder aanwezig geweest.

Daarnaast heeft de voorzitter van de Raad contact gehad met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Asten, Deurne en Helmond en met bestuurders en toezichthouders van onderwijs- en zorginstellingen en collega-corporaties. Op deze wijze wordt ook inzicht verkregen in het imago bij deze stakeholders. De colleges onderhouden een dusdanige relatie met de corporatie dat van een solide samenwerking kan worden gesproken die gewaardeerd wordt en die bijdraagt aan de gezamenlijke belangen.

De door de HBO De Peel voorgedragen leden van de Raad hebben regelmatig contact met de Huurders Belangen Organisatie 'De Peel'.

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. Op 20 december 2012 is zijn ambtstermijn verstreken en vanaf die datum maakte hij niet langer deel uit van de Raad. Zijn aandachtsgebied was algemeen organisatorisch en strategie en hij was in het verslagjaar lid van de werving- en selectiecommissie.

De heer Van Beurden is accountant.

Zijn nevenfuncties zijn:

- Lid Europese werkgroep Capital Markets;
- Docent Post Master Accountancy Universiteit van Tilburg;
- Adjunct-professor TIAS Business School;
- Lid bestuur Stichting Geloof, Hoop en Liefde.

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. In 2012 is de heer Dams benoemd tot vicevoorzitter van de Raad.

Zijn aandachtsgebied betreft juridische aangelegenheden en hij was in het verslagjaar voorzitter van de remuneratiecommissie en lid 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 voorzitter van de werving- en selectiecommissie en lid van 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;
- 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 en hij was in het verslagjaar voorzitter van de auditcommissie. De heer Warmoeskerken is financieel directeur bij Eyes and More Holding B.V. in Son.

Hij heeft geen nevenfuncties.

De heer ir. F.H.P. Gielgens MRE (16 februari 1955) werd met ingang van 26 april 2012 benoemd tot lid van de Raad. Zijn aandachtsgebied is volkshuisvestelijke expertise en hij was in het verslagjaar voorzitter van de commissie Wonen en lid van de remuneratiecommissie. De heer Gielgens is eigenaar van Gielgens Consulting.

Zijn nevenfuncties zijn:

- lid Raad van Toezicht van SGL-Zorg te Sittard;
- Bestuurder van Spes Bona B.V. te Deventer, een vastgoedbeleggingsbedrijf;
- Bestuurder Stichting Administratiekantoor Rimag Beheer.

Mevrouw drs. A.E.M. Blokker MBA-h (30 augustus 1953) werd met ingang van 20 december 2012 benoemd tot lid van de Raad. Ook heeft zij per die datum de heer van Beurden opgevolgd als voorzitter van de Raad. Haar aandachtsgebied is bestuurlijk en maatschappelijke expertise. Mevrouw Blokker is bestuurder/algemeen directeur bij Stichting Valkenhof te Valkenswaard.

Haar nevenfuncties zijn:

- Vicevoorzitter Raad van Toezicht bij MEE Rotterdam Rijnmond (is per 1 januari 2013 beëindigd vanwege de benoeming bij Bergopwaarts).

Rooster van aftreden

Naam	Datum aantreden	Datum aftreden bij maximum ambtstermijn*	Datum herbenoeming	Eerstvolgende herbenoeming jaar	Mogelijkheid herbenoemen
De heer B. van Beurden	19 juni 2002	20 december 2012	Afgetreden per 20 december 2012	n.v.t.	Niet herbenoembaar
De heer M. Dams	24 april 2007	24 april 2015	Ledenraad 22 maart 2011	n.v.t.	Niet herbenoembaar
De heer J. Feuerriegel	15 augustus 2007	15 augustus 2015	Ledenraad 26 april 2011	n.v.t.	Niet herbenoembaar
De heer S. Warmoeskerken	13 oktober 2010	13 oktober 2018	n.v.t.	2014	Herbenoembaar
De heer F. Gielgens	26 april 2012	26 april 2020	n.v.t.	2016	Herbenoembaar
Mevrouw A. Blokker	20 december 2012	20 december 2020	n.v.t.	2016	Herbenoembaar

*In 2011 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht geworden. Daarin is de maximale zittingsduur teruggebracht van 12 naar 8 jaar. Dit heeft direct gevolgen gehad voor het rooster van aftreden van de Raad van Bergopwaarts. De nieuwe Governancecode heeft niet tot gevolg dat langer zittende commissarissen direct af moeten treden. Zij zijn in de gelegenheid hun termijn af te maken.

Bij werving en selectie bij vacatures en ingeval van herbenoemingen bij het bereiken van het einde van de zittingsperiode wordt gestreefd naar diversiteit in de samenstelling van de Raad, maar het uitgangspunt bij (her)benoemingen is te allen tijde de kwaliteit van de kandidaten. De leden van de Raad worden op openbare wijze geworven.

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, 26 maart 2013

De Raad van Commissarissen
 drs. A.E.M. Blokker, voorzitter
 mr. M.C.M. Dams

drs. J.E. Feuerriegel
drs. S.G.C.F. Warmoeskerken
ir. F.H.P. Gielgens MRE

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 2012 weergegeven en is het ondernemingsplan afgerond.

In het symposium op 25 oktober 2012 hebben wij ons nieuwe ondernemingsplan gelanceerd: “Samen ondernemen voor sociaal wonen”.

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 en visie

Samen ondernemen voor sociaal wonen

Bergopwaarts ontwikkelt zich naar een woningcorporatie die toonaangevend is in kwalitatief goed wonen. Bergopwaarts werkt effectief en efficiënt. Bergopwaarts is proactief, ondernemend en flexibel. Bergopwaarts kan snel inspelen op ontwikkelingen, kansen en mogelijkheden en is in staat deze daadwerkelijk te benutten. Bergopwaarts is in balans en staat te boek als integrale teamspeler.

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 huurdersbelangenvereniging, de externe toezichthouder, gemeenten en samenwerkingspartners alsmede het waarborgfonds en financiers.

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

Inleiding

In 2012 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Bij de totstandkoming van dit ondernemingsplan zijn alle geledingen van Bergopwaarts betrokken geweest. Onze stakeholders zijn in rondetafelgesprekken gevraagd hun visie te geven op de geformuleerde effecten. Alle betrokkenen zijn uitgedaagd om zich af te vragen: “wat betekent dit voor mij, voor mijn organisatie?” Daaruit zijn verfrissende stellingnames en verrassende gezichtspunten gekomen die ons hebben geïnspireerd bij de uitwerking van het nieuwe ondernemingsplan “Samen ondernemen voor sociaal wonen”.

We ronden dit jaar het lopende ondernemingsplan af en verantwoorden de bereikte resultaten. In 2012 zijn we al geleidelijk gestart met de overgang naar het nieuwe ondernemingsplan zodat we voortvarend verder gaan met de ontwikkeling van onze organisatie.

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 hebben zwaar meegewogen 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. De opgave en de gekozen doelen worden hierdoor breed gedragen. De keuzes en doelen uit het ondernemingsplan zijn waar mogelijk omgezet in 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 resultaten van de visitatie die in 2011 is uitgevoerd, tonen aan dat deze verankering goed stand heeft gehouden en zelfs is toegenomen.

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 2012 hebben we een keuze gemaakt in het sturen op een beperkt aantal doelen. 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 productie (bijstelling programma’s) en financiën (efficiënter werken en bezuinigen waar dit mogelijk is). Het ondernemingsplan is geen statisch document dat de operationele keuzes voor een periode van vier jaar vastpint, maar een richtinggevend kader waaraan beslissingen en bijstellingen van beleidsvoornemens worden getoetst.

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

De strategische keuzes zijn hierna vet weergegeven. Per strategische keuze wordt op hoofdlijnen weergegeven wat er in 2012 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 2012:

- Bodden we een huurwoning aan 3.391 huishoudens in Deurne, aan 1.154 huishoudens in Asten, aan 113 huishoudens in Helmond en 142 huishoudens in overige gemeenten;
- Verhuurden we 40 woonwagens en/of standplaatsen in Deurne en 16 in Asten;
- Verkochten we 36 MGE-koopwoningen uit onze bestaande voorraad;
- Verkochten we 14 vrije verkoopwoningen uit onze bestaande voorraad.

Verder hebben we voldoende grondposities om noodzakelijke projecten in het kader van de toekomstige vraag te realiseren en hebben we het beheren van objecten (woningen, commerciële ruimten en maatschappelijke accommodaties) van derden als doel laten vervallen.

We hebben niet alle doelen bereikt, maar we zijn wel gegroeid als vastgoedondernemer. We maken keuzes in wat we wel en niet doen en kijken nauwkeurig naar de bijdrage aan onze missie. We sturen op onze kosten en het minimaal te behalen rendement.

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 2012:

- Hebben we ongeveer 95% van onze betaalbare woningen toegewezen aan de doelgroep, dat wil zeggen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085,-;
- Hadden we bij de woonruimteverdeling nog steeds te maken met de gevolgen van de crisis, waaronder een lage doorstroming binnen ons woningbezit;
- Was de gemiddelde zoektijd voor de lagere inkomensgroepen circa 2,5 jaar.

Voor het toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen hebben we ons doel bereikt. Het vermarkten van commerciële producten hebben we laten vervallen. De zoektijd is drastisch verlaagd maar het doel van 1,5 jaar bleek niet haalbaar.

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. We staan open voor vragen uit de markt en samenleving en werken waar mogelijk mee aan de realisatie van toekomstbestendige initiatieven. Dit vertaalt zich in intensief overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, Huurders Belangen Organisatie De Peel en particuliere initiatieven.

Onze individuele klanten bieden we keuzes en keuzevrijheid. De klanten zijn tevreden over het onderhoud en de dienstverlening. Waar mogelijk maken we gebruik van nieuwe technische ontwikkelingen.

In 2012:

- Verhuurden we bijzondere woonvormen voor o.a. cliënten van ORO, stichting GGZ, SMO en Zorgboog;
- Waren we in gesprek met particuliere initiatiefnemers voor bijzondere woonvormen, veelal in combinatie met zorg, zoals De Droom te Deurne;
- Zijn alle beleidswijzigingen met gevolgen voor de klant besproken met de HBO;
- Waardeerde 92% van de klanten de keuzevrijheid bij nieuwbouw en grootonderhoud met een 7 of hoger;
- Waardeerde meer dan 72% van de klanten de dienstverlening van Bergopwaarts met een 8 of hoger;
- Realiseerden we aan de Molenstraat te Deurne in de voormalige woonwinkel het eerste thuishuis van Nederland, Thuishuis De 7-sprong;
- Zijn we gestart met de realisatie van appartementen voor cliënten van Kempenhaeghe;
- Realiseerden we 10 zorggeschikte woningen voor senioren in Helenaveen.

De afgelopen 4 jaren hebben we met (nieuwe) partners vernieuwende producten in de markt gezet. We betrekken onze belanghouders expliciet bij ons beleid en de koers die we voornemens zijn te varen. We zijn meer dan tevreden over de waardering die we krijgen van onze klanten en belanghouders op onze diensten en dienstverlening.

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 huishoudenstypen van huisvesting voorzien. Het gros van onze woningen is bereikbaar voor huishoudens die aangewezen zijn op huurtoeslag en voor huishoudens met een inkomen onder de Europese toewijzingsgrens.

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

In 2012:

- Hebben onze woningen gemiddeld een energielabel D;
- Zijn in 81 woningen voorzieningen aangebracht in het kader van de opplusregeling;
- Was ruim 20% van ons woningbezit een nultredenwoning;
- Hadden we 311 zorggeschikte woningen;
- Had 87% van onze woningen het politiekeurmerk en 86% een geldige periodieke woningkeuring.

Deze strategische keuze is niet haalbaar gebleken, de doelen bleken te ambitieus. Ondanks dat zijn er in 4 jaar tijd prachtige resultaten bereikt. We hebben ons woningbezit aangevuld met producten die beter passen bij de huidige marktvraag en die technisch een hogere kwaliteit hebben. De beoogde doelen zullen we echter in ons nieuwe ondernemingsplan continueren.

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 leefbaarheidsprojecten en werken bovendien actief aan de beheersing van overlastsituaties.

In 2012:

- Blevten bijna alle overlastklachten (99%) beheersbaar;
- Was een huismeester actief in enkele appartementencomplexen;
- Droegen we bij aan de kosten van wijkbeheerders en buurtbemiddeling;

We zijn tevreden over de leefbaarheid in onze wijken, er is geen sprake van achterstandswijken. Eén doel hebben we helaas niet kunnen bereiken, het doel dat maximaal 3% van onze huurders een huurachterstand heeft. De economische situatie van de afgelopen jaren heeft ook onze klant geraakt.

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 het opleidings- en personeelsbeleid aan op onze toekomst als maatschappelijk vastgoedondernemer.

In 2012:

- Beheersten we onze risico's en waren we financieel gezond;
- Behielden we de A1-status bij het Centraal Fonds;
- Zijn we doorgegaan met de digitalisering van het archief om efficiënter te kunnen werken en de papierstroom te verminderen;
- Hebben we veel aandacht besteed aan de ontwikkeling van de medewerkers om de kwaliteit van de organisatie vast te houden en te verhogen.

Ook bij deze strategische keuze hebben we mooie resultaten bereikt. We zijn gehuisvest in een milieuvriendelijk kantoor en werken zoveel mogelijk digitaal. De omvang van ons personeelsbestand is verminderd en de medewerkers zijn zoveel als mogelijk breed inzetbaar. Financieel zijn we gezond en we hebben onze risico's in beeld. We zijn prima meegegroeid met alle veranderingen en bewegingen binnen onze sector.

Evaluatie

We zijn tevreden over de behaalde resultaten in de afgelopen vier jaren, met inachtneming van de noodzakelijke bijstellingen, onder meer onder invloed van de aanhoudende crisis op de woningmarkt en de koerswijzigingen die de overheid toepast. In de bijlage is door middel van een dashboard weergegeven in welke mate onze doelstelling behaald zijn.

2 Kwaliteit van de woningen

2.1 Nieuwbouw

In 2012 zijn 52 huurwoningen en 5 koopwoningen opgeleverd. Dit aantal blijft achter ten opzichte van het gewenst aantal nieuwbouwwoningen.

Door de huidige economische situatie lopen met name de projecten waar koopwoningen en koopappartementen in zitten vertraging op. De markt is stilgevallen en verandert van een 'aanbodmarkt' naar een 'vraagmarkt'. Er zijn veel minder kandidaat-kopers op de markt aanwezig dan voorheen. Als ze er zijn krijgen ze te maken met gewijzigde financieringsmogelijkheden of hebben ze te maken met een eigen woning die nog verkocht moet worden.

Het afgelopen jaar heeft de Task Force opnieuw alle lopende projecten onder de loep genomen. In het voorjaar van 2012 zijn de resultaten daarvan vanuit het Task Force voorgelegd aan het MT en aan de RvC. Dit heeft geleid tot planaanpassingen, omzetten van koop naar huur en het doorschuiven naar de toekomst van met name de koopprojecten. De projecten met (bijna geheel) huurwoningen lopen geen vertraging op. Begin 2013 zal de Task Force met een update komen voor het MT en de RvC.

Stichtingskosten

De stichtingskosten van de lopende projecten worden waar nodig geactualiseerd. De meeste projecten hebben nog met verwervingskosten te maken uit een tijd dat grondeigenaren alleen wilden verkopen tegen waardes die in deze tijd niet meer actueel, en dus haalbaar, zijn. Daar waar mogelijk kan door een aanbesteding een gunstigere aanneemsom dan gebudgetteerd worden gerealiseerd. De VON-prijzen van voorheen zijn nu niet meer haalbaar. Dat alles samen leidt ertoe dat een aantal lopende projecten financieel onder druk staat.

Voor een aantal projecten is een afboeking van grondwaardes en/of historische kosten in 2012 gedaan.

Verloopoverzicht nieuwbouwactiviteiten

	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs m2	Commercieel m2
In uitvoering op 1 januari 2012	37	11	2	0	440
Gestart in 2012	157	24	0	0	3.725
Opgeleverd in 2012	52	5	2	0	440
In uitvoering per 31 december 2012	142	30	0	0	3.725

Maatschappelijk vastgoed

Daarnaast zijn er intensieve contacten met zowel de Zorgboog en Savant. Met beide zorginstellingen worden voor zowel op de korte als lange termijn nadere locaties bekeken om daar samen tot een ontwikkeling te komen.

Opgeleverd in 2012:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Comm.
WSZ Liessel BO1Z	34	5	2		440
Thuishuis Deurne	8				
Zorgwoningen Helenaveen	10				
Totaal	52	5	2	-	440

WSZ Liessel Blok B,O1,Z

In Liessel is afgelopen jaar binnen de woonservicezone, gebouwd aan een maatschappelijk project waarbij een aantal zorgappartementen is gerealiseerd en een gezamenlijke ruimte die voor gemeenschappelijk gebruik is bedoeld. De zorgwoningen worden gehuurd door De Zorgboog. Bovendien zijn in het blok gevestigd een huisarts, een fysiotherapiepraktijk en een logopediste. Het parkeren is ondergronds opgelost.

Zorgwoningen Helenaveen

In Helenaveen zijn 10 woningen gerealiseerd. De woningen zijn in december opgeleverd na een voorspoedige bouwperiode. De woningen worden hoofdzakelijk toegewezen aan huurders uit Helenaveen met een (toekomstige) zorgvraag. Dit project is ontwikkeld in samenwerking met de zorgcoöperatie Helenaveen. Deze coöperatie heeft ook een ontmoetingsruimte gebouwd waaraan Bergopwaarts een bijdrage heeft geleverd.

In uitvoering ultimo 2012:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Comm. m2
Eeuwsels Helmond	70				1.450
Markt 14a Helmond		8			1.600
Steenweg Helmond	9				
De Gitsels Asten	18	6			675
Loverbosch Asten	12				
Klavier Aarle-Rixtel (vs 50%)		16			
WSZ Liessel C2	12				
WSZ Liessel R2	6				
Loovehof Someren	5				
Emmastraat Asten	10				
Totaal	142	30			3.725

Ultimo 2012 waren ten behoeve van de uitvoering 2013 in voorbereiding:

Locatie	Huur	Koop	Zorg	Onderwijs	Comm. m2
Zandbosweg	8	11			
Loverbosch		6			
Klavier Aarle Rixtel (vs 50%)		31			
Rabobank Neerkant	11				
Totaal	19	48			

Toelichting

Project de Zandbosweg is in maart 2012 definitief in verkoop gegaan en zal medio april 2013 (na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning) gestart worden met de bouw van de huur-appartementen. Afhankelijk van de verkoop zal met een voorverkooppercentage van 90%, gestart worden met de koopwoningen.

Het project Loverbosch (6 woningen op de Olievlas) is in verkoop. 4 woningen zijn inmiddels verkocht, waardoor met de bouw de woningen in het eerste kwartaal 2013 gestart kan worden.

Aarle Rixtel, Klavier: De verkoopstimulerende maatregel in de vorm van een inruilgarantie heeft inmiddels enkele successen opgeleverd. Voor de vervolgfases zal het voorverkooppercentage van 90 % gehanteerd worden.

Het oorspronkelijke plan op de locatie van de voormalige Rabobank zal aldaar niet verrijzen. Door een grondruil zullen op een andere locatie aan de Dorpsstraat in Neerkant nu 11 appartementen gerealiseerd worden. Contractvorming hieromtrent is in volle gang. De omgevingsvergunning zal naar verwachting in het eerste kwartaal 2013 worden aangevraagd.

Onrendabele investeringen

In 2012 was het verloop in de onrendabele toppen als volgt (x € 1.000)

Locatie	Bedrag
Eeuwsels	6.741
Rabobank Neerkant	407
Zandbosweg	358
Garage De Wit	680
Loverbosch	654
WSZ Liessel	883
De Greef	900
Emmastraat	75
Loovehof Someren	158
Totaal	10.856

Verkoop nieuwbouw

In 2012 zijn ten aanzien van de verkoop van nieuwbouw de volgende zaken aan de orde geweest:

- In de Hovenier (11 appartementen) in Liessel zijn 3 appartementen verkocht waarbij het verkochte aantal op 5 komt. De beschikbare appartementen zijn in 2012 na oplevering ook te huur aangeboden. Naar aanleiding hiervan zijn er 2 verhuurd. In totaal zijn er dus nog 4 appartementen te verkopen/verhuren.
- In het project Loverbosch aan de Vezelvlas (12 woningen) is gekozen om blokken huur- en koopwoningen te realiseren in plaats van huur/koop gecombineerd.
- In het project Beekse Akkers in Beek en Donk zijn de 2 nog beschikbare hoekwoningen verhuurd in plaats van verkocht.
- In project Altezza aan de Wever zijn de 2 koopappartementen verhuurd.
- Project het Klavier in Laarbeek omvatte 64 koopwoningen, bestaande uit 2 fasen (fase I 25 koopwoningen en fase II 39 koopwoningen). Binnen het plan (fase II) zijn 3 patiowoningen herontwikkeld naar 2 patiowoningen. Het aantal koopwoningen verlaagt hiermee naar 63. In 2012 is gestart met de bouw van deelplan 1, dit betreft 25 grondgebonden woningen. Hiervan zijn er 9 onverkocht. Opleveringen gepland vanaf april 2013.
- Aan de Virmundtstraat/Julianastraat in Gemert (11 Koopgarant appartementen) is het laatste onverkochte appartement verhuurd.
- Aan de Esdoornhof in Liessel is de patiowoning afgewerkt en verhuurd i.p.v. verkocht.
- In juni 2010 is gestart met de verkoop van de 11 patiowoningen aan de Zandbosweg in Deurne. Er zijn 4 patio's verkocht waarvan er 1 inmiddels heeft ontbonden.
- In Asten in project De Gitsels zijn 3 appartementen verkocht.
- Aan de Markt 14a in Helmond is het ABN AMRO gebouw gesloopt en gestart met de nieuwbouw van commerciële ruimtes op de begane grond en 8 appartementen op de 1e en 2e verdieping. Het complex is aangeboden aan een geselecteerd aantal beleggers.
- In het plan aan de Europastraat (26 woningen) stonden er begin 2012 nog 25 woningen in verkoop. Het totale plan is uit verkoop gehaald.
- In het project MAVO-terrein te Asten is in de loop van 2012 de laatste woning verkocht.

Verloopoverzicht verkoop nieuwbouw activiteiten

In verkoop op 1 januari 2012	87
Start verkoop in 2012	35
Verkocht in 2012	- 14
Uit verkoop gehaald in 2012	- 26
Reeds verkocht maar uit verkoop gehaald in 2012	1
Herontwikkeling in 2012	- 1
Koopwoningen verhuurd in 2012	- 10
In verkoop per 31 december 2012	72

Per 31 december 2012 staan de volgende woningen nog te koop

Project	Totaal te verkopen	In verkoop per 31 december 2012	Inmiddels verkocht, maar niet gepasseerd	Start bouw
De Hovenier Liessel	9	4	0	Opgeleverd
Het Klavier Aarle-Rixtel fase I	25	9	0	In aanbouw
Het Klavier Aarle-Rixtel fase II	38	38	0	Bij 90% verkocht
Loverbosch Asten (Olievlas)	6	2	0	Q1 2013
Zandbosweg fase 1	11	8	3	Bij 90% verkocht
De Gitsels Asten	6	3	1	In aanbouw
De Markt 14a Helmond	8	8	0	In aanbouw
Totaal	103	72	4	

De nog in verkoop staande woningen van het project De Hovenier Liessel worden nu ook voor de verhuur aangeboden.

Slopen bestaand bezit in 2012

Er zijn geen woningen gesloopt van het bestaand bezit.

Een aantal woningen staat wel op de nominatie om gesloopt te worden, vaak om ruimte te maken voor een nieuwe ontwikkeling. Omdat deze nu doorschuiven in de tijd, worden deze woningen verhuurd conform de leegstandswet of verhuurd als anti-kraak.

Verwervingen in 2012

In het kader van herontwikkeling zijn in 2012 de volgende (aanvullende) aankopen uitgevoerd:

Locatie	Bedrag
Loovehof Someren	212.058
Emmastraat Asten	335.546
Loverbosch Asten	1.050.816
Helmhof Helenaveen	456.099
Klavier, Laarbeek	358.819
Klavier (7 woningen), Laarbeek	794.530

Grondposities

Locatie	Gemeente	M2	Aantal woningen
Hemelrijkseweg Walsberg	Deurne	9.365	-
Berkenstraat	Deurne	4.628	-
Hoofdstraat 93-95	Deurne	5.812	8
Plan Evers	Deurne	39.023	-
Europastraat	Deurne		-
Ceresstraat 2	Asten	2.120	Herontw.
Lienderweg 53 (voorm. St. Jozefkerk)	Asten	1.858	Herontw.
Lungendonk	Someren	50.000	150
Stiphout-Zuid	Helmond	9.877	-
Deltaweg	Helmond	6.020	-
Eeuwsels, blok A	Helmond	9.604	80
De Koning	Helmond	4.361	48

De huidige grondposities hebben een woningcapaciteit van circa 286 woningen en appartementen.

2.2 Vastgoedbeheer

Algemeen

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

Om de kwaliteit van onze woningen in stand te houden en te verbeteren onderscheiden we verschillende soorten onderhoud:

Klachtenonderhoud

Het beleid aangaande klachtenonderhoud is vastgelegd in het onderhouds-ABC. Hierin is vastgelegd welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk voor rekening van Bergopwaarts. Deze informatie is via onze website voor iedereen beschikbaar.

Mutatieonderhoud

Voor of bij aanvang van een nieuwe huurovereenkomst worden woningen op de afgesproken basiskwaliteit gebracht. Uitgangspunt hierbij is dat de woning veilig, schoon en bouwkundig in orde is. Door aannemers worden de bouwkundige staat en de gas- en elektrotechnische installaties gekeurd en worden onvolkomenheden direct hersteld. Na het uitvoeren van deze keuring wordt de planning voor de eerstvolgende Woning periodieke keuring van de woning aangepast. Vervangingen of herstelwerkzaamheden die zijn terug te leiden naar onjuist gebruik of vernieling door de vertrekkende huurder, worden doorberekend aan de vertrekkende huurder. In het Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) beleid is duidelijk vastgelegd welke kosten voor rekening komen voor de vertrekkende huurders.

Planmatig onderhoud

De basiskwaliteit van onze woningen is vastgelegd in een bestuursbesluit. 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 2012 is dit nog ondersteund door de resultaten uit de periodieke conditiemetingen. Voor woningen waar vanuit het SVB een verkoop- of herstructureringslabel is aangehangen, wordt het planmatig onderhoud beperkt. Onze huurders mogen echter te allen tijde verwachten dat de woning geen gebreken vertoont die het normale gebruik belemmeren.

Investeringsonderhoud

Het investeringsonderhoud bestaat naast een aantal kleinere posten zoals Politiekeurmerk Veilig wonen (PKVW) en Opplusmaatregelen, uit de volgende projecten:

- 44 woningen Bloemenwijk in Asten
- 1 woonwagen vervangen in Deurne

De 44 woningen in de Bloemenwijk zijn zowel in- als uitpandig volledig gerenoveerd. De investeringen van deze projecten, waaronder isolatie van daken en HR++ beglazing, verlengen de levensduur van de woningen en verhogen de waarde. Bovendien levert dit voor de huurders een lagere energienota op en draagt zo bij aan het verlagen van de woonlasten. Voor de aanvullende verbeteringen wordt een huurverhoging doorgevoerd.

Maatschappelijk onderhoud

Bergopwaarts voert in het gehele woningbezit een zogenaamde woning periodieke keuring (WPK) uit. Alle woningen worden hiermee eens in de 5 jaar gekeurd op veiligheidsaspecten zoals de gas- en elektrotechnische installatie.

Inmiddels zijn vrijwel alle woningen van Bergopwaarts waar mogelijk voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Onderstaande tabel geeft de percentages weer van het aantal woningen voorzien van het PKVW en het percentage woningen dat WPK-gekeurd is. 87 % van de woningen voorzien van het certificaat PKVW is het hoogst haalbaar.

Omschrijving	Woningen met politie- keurmerk Veilig Wonen (PKVW)	Woningen gekeurd volgens WPK
Totaal aantal woningen 2012	4.163	4.100
% woningen PKVW en WPK- gekeurd	87%	86%
Doel ondernemingsplan	90%	90%

Energielabel

Van onze woningen zijn er 4.178 voorzien van een officieel energielabel. Voor woningen opgeleverd na 2002 is een energielabel niet verplicht. Omdat deze woningen gebouwd zijn conform Bouwbesluit 2003 voldoen deze woningen minimaal aan energielabel A. Dit betreffen circa 533 woningen. Wanneer deze woningen worden meegeteld bedraagt het gemiddelde energielabel D (Energieindex = 1,66), nog net boven de grens met energielabel C (Energieindex < 1,60).

Doelstelling in het ondernemingsplan was per ultimo 2012 het energielabel van ons woningbezit op gemiddeld C-niveau te hebben. Door de temporisering van ons nieuwbouwprogramma in de afgelopen jaren, maar vooral door gewijzigde berekeningsvoorschriften is dit net niet gehaald. Verwacht wordt dat dit in de loop van 2013 wel het geval zal zijn.

Sinds 1 juli 2011 zijn de energielabels onderdeel van het Woningwaarderingssysteem. Omdat onze woningen relatief gezien een beter energielabel hebben dan de gemiddelde corporatiewoning in Nederland zijn de woningwaarderingpunten voor onze woningvoorraad toegenomen.

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 95% 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 het onderzoek dat tot nu toe is gedaan, beoordeelt 72 % van de gevallen de dienstverlening door ons met een 8 of hoger.

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.

Met betrekking tot de nieuwbouw is geen onderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van het onderhouden van woningen is de klanttevredenheid onderzocht in kader van de kleurkeuze en de geboden mogelijkheid voor het uitbreiden van het keukenblok.

Voor de geboden mogelijkheid voor kleurkeuze wordt het cijfer van 8,3 gegeven, 93% geeft een 7 of hoger. De mogelijkheid tot het uitbreiden van het keukenblok wordt gewaardeerd met een 8,2, 90% waardeert dit met een cijfer van 7 of hoger.

Inkoopbeleid

Het inkoopbeleid is op 7 december 2010 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De aanbesteding van het planmatig onderhoud 2012 is verlopen volgens dit inkoopbeleid. 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. Voor het schilderwerk geldt dat het onderhoudsbedrijf terugkomt op het werk. Hierbij zetten wij echter wel additionele middelen in om prijs/kwaliteitverhouding te waarborgen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld externe adviesadviezen 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 november/december zijn alle leveranciers beoordeeld. Een aantal matig scorende aannemers zijn uitgenodigd om verbeterafspraken te maken. Met de aanbesteding 2013 houden we rekening met de uitgevoerde aannemersbeoordeling 2012.

In deze tijd van sterk verminderde bouwproductie komen vele bouwbedrijven in de problemen. De risico's voor continuïteit van de door ons gecontracteerde partijen worden voortdurend gemonitord.

In onze standaardbestekken en het Programma van Eisen voor nieuwbouw zijn artikelen opgenomen die het gebruik van duurzame materialen bevorderen.

3 Verhuur van woningen

Algemeen

Onze woningzoekenden zijn inmiddels gewend aan de inkomensgrenzen die gesteld worden. De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog in de regio. We zien wel een grote toename van een- en tweepersoonshuishoudens in verschillende leeftijdscategorieën.

De strikte handhaving van de inkomensgrenzen zorgt er indirect voor 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. Onze toewijzingsprocedure is hierop ingericht en we hebben beleid gemaakt voor de 10% uitzonderingsregel. Dit uitzonderingsbeleid is vooral gericht op doorstroming van ouderen en het behouden van gezinnen binnen de gemeentegrenzen.

3.1 Ons bezit

Vhe's naar huurklasse en -type

Aanbod Woningbouwvereniging Bergopwaarts (prijsspeil 1 juli 2012)	Zelfstandige woonegelegenheden				Onzelfstandig & overige wooneenheden	Totaal
	Goedkope huur	Betaalbare huur	Dure huur	Geliberaliseerde huur		
	< € 366,37	€ 366,37 t/m € 561,98	€ 561,98 t/m € 664,66	> € 664,66		
<u>Gemeente</u>						
Asten	188	851	83	4	28	1.154
Deurne	549	2.460	204	90	88	3.391
Gemert-Bakel	0	0	0	1	0	1
Helmond	15	36	6	22	34	113
Laarbeek	0	9	1	2	0	12
Delft	3	32	88	6	0	129
Totaal aanbod woningen	755	3.388	382	125	150	4.800
Overig bezit						
Garages						90
Bedrijfspannen						14
Overig onroerend goed						2
Totaal aanbod e						4.906

Verhuurmutaties

In 2012 hebben de volgende verhuurmutaties plaatsgevonden (inclusief eerste verhuur nieuwbouw), gespecificeerd naar huurprijscategorie:

Verhuur	Goedkope huur < € 366,37	Betaalbare huur < € 561,98	Dure huur < € 652,52	Geliberaliseerde huur > € 652,52	Totaal
2012	52	177	94	28	351
2011	53	179	44	27	303

Vanwege het opleveren van nieuwbouwprojecten de laatste jaren is er beweging gebleven binnen ons eigen bezit ondanks de economische crisis. Met name de grotere geharmoniseerde woningen zijn vrijgekomen.

Strategisch Voorraadbeleid

In 2012 is een start gemaakt met het definiëren van de transformatieopgave voor de komende 20 tot 30 jaar. De huidige woningvoorraad (grotendeels grote eengezinswoningen) is gebouwd in een tijd (jaren '60 en '70) dat de behoefte aan dit soort woningen nog heel groot was en de te huisvesten huishoudens uit 4-5 of meer personen bestonden. Sinds die tijd is er veel veranderd in de maatschappij en voeren kleine huishoudens met 1 of 2 personen de boventoon. Daarbij komt dat ook de naoorlogse generatie (die vaak in de jaren '60 en '70 in de grote eengezinswoningen zijn komen wonen) inmiddels al aardig op leeftijd begint te komen waardoor de behoefte aan seniorenwoningen sterk aan het toenemen is.

De transformatieopgave, die zich vooral concentreert op het bezit in de gemeente Deurne en de gemeente Asten, bestaat dan ook met name uit het verminderen van het aantal grote eengezinswoningen en het vergroten van het aantal kleinere eengezinswoningen en het aantal seniorenwoningen. Dit komt niet alleen de betaalbaarheid van het wonen ten goede voor starters, maar zorgt er ook voor dat senioren door gerichte aanpassingen van de huidige huurwoning zolang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Uit oogpunt van betaalbaarheid en comfort van de woningen ligt er bovendien een opgave om het aantal woningen met de slechtste energielabels (F en G) te reduceren. Daarnaast zijn verder met name de badkamers van de woningen van Bergopwaarts aan de kleine kant, waardoor het leveren van zorg in deze woningen lastig is. Door de transformatieopgave op slimme wijze te koppelen aan bijvoorbeeld de onderhoudsplanning kan de bestaande woningvoorraad effectief worden aangepakt.

In 2012 zijn met succes de overleggen over de WOZ met de betreffende gemeenten aangaande de bezwaarschriften over het bezit van Bergopwaarts afgerond. In zowel Asten als Deurne leidde dit tot een lagere aanslag, die bovendien doorwerkt in de waterschapsbelastingen en de in de toekomst nog in te voeren verhuurdersheffing. Bovendien wordt Bergopwaarts tegenwoordig eerder betrokken bij het waarderingsproces zodat bezwaren vooraf besproken en afgehandeld kunnen worden.

In het kader van samenwerken met collega's is er met de SVB-ers van Wocom, Wooninc en Woonpartners in 2012 tweemaal een sessie gehouden aangaande de problematiek in het eigen werkgebied. Daarbij was een duidelijk verschil te merken tussen de wat meer stadse problematiek en de wat meer dorpse problematiek.

Het SVB wordt ook gebruikt bij de toetsing van plannen. Nieuwbouwprojecten worden getoetst aan het SVB, zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gerealiseerd voor de juiste doelgroep. Een sprekend voorbeeld hiervan is bouw van 10 zorggeschikte woningen in Helenaveen. Na een uitgebreide behoeftebepaling onder de bewoners van Helenaveen is ervoor gekozen deze 10 huurwoningen te realiseren. Vrijwel alle 10 woningen zijn na oplevering, begin december 2012, direct verhuurd aan inwoners van of mensen met een sterke binding met Helenaveen. Er is nu een mooi seniorenhofje ontstaan in het hart van Helenaveen waardoor de bewoners zolang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Vergrijzing

Vanuit het SVB ligt de komende jaren de nadruk op het realiseren van kwalitatief goede (zorggeschikte) nulredenwoningen 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 2012 is onder andere gestart met de bouw van de Gitsels in Asten en de Eeuwsels in Helmond en zijn de projecten Helmhof en de Gasterij opgeleverd.

Huurprijsbeleid, differentiatie en harmonisatie

De streefhuur per woning wordt toegespitst op de kwaliteit en kosten van de woning. Kleinere woningen hebben een hogere streefhuurprijs (75% van maximaal redelijk) gekregen dan grotere woningen (70%). Nieuwbouwwoningen krijgen een hogere streefhuur (gemiddeld 90%) omdat de kwaliteit van de woning hoog is en om de onrendabele top op deze woningen op een aanvaardbaar niveau te kunnen houden. Waar nodig zullen streefhuren worden aangepast om bijvoorbeeld binnen een bepaalde prijsklasse te kunnen vallen. Door de overheid is de maximale huurverhoging in 2012 opnieuw gerelateerd aan de inflatie. Voor 2012 was dit 2,3%.

Het belang van onze klanten is de betaalbaarheid van de woonlasten waarvan de huurprijs een onderdeel is.

Scheefhuren

Het kabinet is voornemens om de huur van de woningen te laten stijgen met een percentage gerelateerd aan het inkomen. Uit onderzoek is gebleken dat circa 15% van de huurders een inkomen heeft van € 43.000 of hoger. Met de beoogde plannen van het kabinet wordt het mogelijk gemaakt om scheefwonen financieel gezien minder aantrekkelijk te maken. Zo wordt scheefwonen niet alleen aan de poort (€ 34.229 maximum inkomen per 1-1-2013) tegengegaan, maar wordt het ook mogelijk het aantal bestaande scheefhuurders te verminderen.

Leegstand

Soort leegstand (bedragen x € 1.000,=)	2012	2011
Regulier	€ 73	€ 220
Moeilijk verhuurbaar	€ 111	€ 19
Renovatie	€ 78	€ 41
Sloop	€ 143	€ 268
Ontruiming	€ 7	€ 6
Overig	-€ 3	€ 1
Verkoop	€ 176	€ 93
Totaal	€ 585	€ 648
Huuropbrengst totaal	€ 26.064	€ 25.117
% huurderving	2,24%	2,58%
% huurderving excl. verkoop/sloop	1,02%	1,14%
Doel ondernemingsplan	maximaal 0,50%	

Drukte begin dit jaar nog vooral de leegstand 'sloop/planvorming' het zwaarste op de leegstandscijfers, in juni zag men dit verschuiven naar de 'verkoop' leegstand. Samen vormen zij meer dan de helft van de totale leegstand.

Frictie en mutatie leegstand lieten in de loop van het jaar een forse stijging zien maar namen de laatste maanden weer af. De totaalposten liggen wel hoger dan afgelopen jaar.

Door verhuizing van bewoners met relatief lange huurperiodes blijkt langere leegstand onvermijdelijk. Vaak komen deze niet eerder gerenoveerde woningen als gevolg van verhuizing naar nieuwbouw (senioren complexen) vrij. Het verhuurbaar maken van deze woningen kost meer tijd door het verrichten van achterstallig onderhoud. De verkoop van deze woningen stagneert vaak omdat ze bij elkaar liggen (veel aanbod tegelijk) en in een slechtere staat verkeren.

Door uitgebreidere procedures met betrekking tot herwaardering huurprijs (EPA) en toewijzing (aanleveren inkomensgegevens) is het moeilijk om nog aansluitend te verhuren. In 2013 zal gekeken worden of door aanpassing in het mutatieproces en een andere benadering van het planmatig

onderhoud (klantgestuurd) meer aansluitend verhuurd kan worden en de frictie, mutatie en planmatig onderhoud leegstand teruggedrongen kan worden.

Urgentie

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 8 bewoners in 2012 urgentie toegewezen gekregen: 3 bewoners op basis van medische indicatie en 5 bewoners op basis van WMO. In 2012 hebben 17 bewoners op basis van sociale indicatie een urgentie toegewezen gekregen.

Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Conform de afspraken met de gemeenten Deurne en Asten hebben wij in 2012 huisvestings-taakstellingen voor reguliere statushouders gekregen.

In de gemeente Deurne lag een taakstelling voor het plaatsen van 9 reguliere statushouders. Inclusief een restant van 5 nog te plaatsen statushouders van de taakstelling voor 2011 betekende dit in totaal 14 te plaatsen statushouders. In totaal zijn in 2012 binnen de gemeente Deurne 6 statushouders geplaatst. Door een gebrek aan statushouders bij de Centrale Opvang Asielzoekers (COA) is aan de taakstelling voor 2012 niet voldaan. Door wijziging van de toewijzingsmethodiek van het COA wordt deze achterstand naar verwachting in de eerste helft van 2013 ingelopen.

In de gemeente Asten lag voor 2012 een taakstelling van 5 statushouders. Inclusief een restant van 1 nog te plaatsen statushouder van de taakstelling voor 2011 betekende dit in totaal 6 te plaatsen statushouders. In totaal zijn in 2012 in de gemeente Asten 2 statushouders geplaatst. Om dezelfde reden als in de gemeente Deurne is aan de taakstelling voor 2012 niet voldaan, maar ook hier wordt de achterstand naar verwachting in de eerste helft van 2013 ingelopen.

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 en de woning wordt pas als laatste aan derden aangeboden. Daarnaast is het doel opbrengsten te genereren om daarmee onze nieuwbouwopgave te financieren.

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.

In 2012 zijn 33 eengezinswoningen uit de bestaande woningvoorraad en 3 appartementen verkocht met Koopgarant. De jaardoelstelling bedroeg 35 woningen. Het betreft eengezinswoningen, verspreid over de woonkernen. Naast de Koopgarantwoningen zijn er 14 eengezinswoningen in de vrije verkoop verkocht (doelstelling 2012 was 11).

Dit jaar zien we het aantal terugkopen oplopen (10). Het aantal woningen dat verkocht is als Koopgarantwoning heeft nu een volume bereikt, waarbij het natuurlijk verloop een rol gaat spelen in het aantal terugkopen.

Door een aantal maatregelen vanuit het Rijk is er in de laatste maanden een landelijke groei geweest in het aantal verkopen. Ook kopers van ons zijn daardoor gaan verhuizen. De trend zet zich waarschijnlijk niet door vanwege de ingangsdatum van de genomen maatregelen, die zorgde voor een hausse tot 31 december 2012.

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.

In 2012 is 1 tijdelijke unit verkocht tegen de marktwaarde. Na afstemming met het ministerie zijn deze units gelabeld als roerende zaken en daarom hoeven we geen ontheffing te vragen voor de verkoop(prijs).

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 2012 is er volop aandacht voor klantgerichtheid. Dit is een continu proces, waarbij feedback geven aan elkaar een belangrijk element is om 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 directe feedback na activiteiten van medewerkers bij klanten en het houden van een algemeen klanttevredenheidsonderzoek, waarin het algemene beeld naar voren komt.

Europese inkomensgrens

In 2012 is de toewijzingsinkomensgrens naar € 34.089 gestegen. Ons beleid ten aanzien van de 10% marge die we mogen inzetten, ligt in het verzorgen van de doorstroming van senioren en het huisvesten van gezinnen naast herhuisvesters. Dit jaar zijn we ruim binnen de 10% gebleven, het toewijzingspercentage bedraagt 95.

In 2012 hebben we van onze accountant een goedkeurende verklaring ontvangen voor onze toewijzingen in 2011. Jaarlijks wordt deze controle uitgevoerd als voorwaarde voor het geoorloofd verkrijgen van staatsteun.

Woonwinkel/ Klantcontacten

We merken dat het aantal contacten in de woonwinkel met de klant terugloopt. Dat betekent niet dat we minder klantcontact hebben, het is alleen anders. We hebben meer contact via de nieuwe media. Intern zijn we ons erop aan het voorbereiden om deze ontwikkeling beter te gaan faciliteren door een nieuwe website, zodat onze dienstverlening op het digitale tijdperk aansluit.

Overlast

Voor het eerst in jaren is het aantal overlastzaken gedaald. In 2012 waren er 482 meldingen op 262 adressen (2011: 524 meldingen op 307 adressen). In 2012 zijn er op een aantal complexe overlastsituatie adressen veel meldingen binnengekomen. Vanuit Bergopwaarts is geprobeerd door inschakeling van buurtbemiddeling de zelfredzaamheid van onze huurders in dergelijke conflicten te vergroten. In andere zaken kregen wij meldingen, maar konden geen juridische vervolgstappen ondernomen worden betreffende de overlast. Dit omdat de melders met angst voor eventuele gevolgen, dit vaak niet wilden.

Wijkbeheerders

De wijkbeheerders in Deurne zijn nu flexibel inzetbaar; daar waar het nodig is worden ze ingezet. Dit zijn in Deurne de wijken Koolhof, Heiakker en Heilige Geest. In Asten is er een tijdelijke wijkbeheerder ingezet in de Paddestoelenwijk.

Incasso

Omschrijving	2012	2011
Totaal aantal zittende huurders (alle eenheden)	5.507	5.430
Aantal zittende huurders met achterstand (ultimo)	276	294
Zittende huurders (ultimo) (x € 1.000)	169	194
Totaal jaarhuur (x € 1.000)	26.567	25.117
% van de totale jaarhuur	0,63%	0,75%
Doel ondernemingsplan	maximaal 0,60%	
% huurders met achterstand	5,01%	5,41%
Doel ondernemingsplan en INK	maximaal 3,00%	
Vertrokken huurders (ultimo) (x € 1.000)	476	399
Deurwaarderszaken (aantal)	39	42
Huisuitzettingen (aantal)	9	6

Ondanks de economische situatie is het ons gelukt om de huurachterstand beheersbaar te houden. Door snel in contact te treden met onze huurder bij betalingsproblemen en een oplossing te zoeken is dit resultaat behaald. Helaas is ons doel van maximaal 3% huurders met een achterstand niet behaald, de economische situatie is hier debet aan.

Ten opzichte van het jaar 2011 is het aantal uitzettingen gestegen. In vergelijking tot afgelopen jaren is de stijging niet significant en ook ten opzichte van het landelijke beeld zijn dit geen alarmerende cijfers. Veel uitzettingen hebben te maken met complexere problemen in het kader van overlast en wangedrag.

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

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 worden door Woningbouwvereniging Bergopwaarts als niet vrijblijvend beschouwd. Er moet naar gehandeld worden.

In 2012 is met de HBO gesproken over:

- de huurverhoging per 1-7-2012;
- de aangekondigde nieuwe woningwet;
- het strategisch voorraadbeleid en de transformatieopgave;
- de toewijzing met betrekking tot de urgentie;
- de samenwerking tussen bestuur en HBO in een evaluatiegesprek;
- de maatregelen vanuit het kabinet en de gevolgen voor Bergopwaarts;
- ondernemingsplan 2013-2016;
- de prestatieafspraken met de gemeente Deurne;
- energiemaatregelen.

Voorts is 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. Zij zijn ook betrokken bij individuele gesprekken in verband met de herstructurering van de wijk.

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

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

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 wekelijks inloopspreekuur, periodiek verschijnend informatieblad en via de website van de HBO. Via deze informatiekkanalen wordt door de HBO steeds uitgebreid verslag gedaan van het overleg met Woningbouwvereniging Bergopwaarts, de doorlopen adviestrajecten en de resultaten hiervan.

Bewonerscommissies

In 2012 heeft er 4 maal een overleg plaatsgevonden met bewonerscommissies. Zaken die hierbij zijn besproken betreffen de algemene ruimtes, servicekosten en aanleg en onderhoud van daktuinen. Ook binnen de bewonerscommissies is bezuinigen op servicekosten een belangrijk thema. Er wordt meegedacht over zuiniger energiegebruik door middel van onder andere led-verlichting. Er wordt kritisch gekeken naar de kosten van onder andere de huismeester en elektraverbruik.

In een drietal complexen in Deurne en Asten zijn in het afgelopen jaar op verzoek van de bewoners oplaadpunten voor elektrische vervoermiddelen aangebracht. Dit om tegemoet te komen aan de enorme toename van elektrische fietsen de afgelopen jaren.

Belangenbehartiging huurders binnen VVE's

In 2012 is de belangenbehartiging vanuit Bergopwaarts anders georganiseerd. Het beheer van de VVE's is uitbesteed aan VB&T. Dit is geen kerntaak van Bergopwaarts en andere marktpartijen kunnen dit beter. Ook voorkomt het dat medewerkers te maken krijgen met integriteitsvraagstukken omdat de functiescheiding niet goed geregeld is. Door deze wijziging is het voor de interne organisatie duidelijker geworden wat de taakverdeling is, met als resultaat dat de kosten omlaag gaan.

Om de belangen van huurders binnen complexen waar een Vereniging van Eigenaren (VVE) actief is te waarborgen, wordt er vanuit Bergopwaarts bewaakt dat deze belangen binnen de besturen en algemene ledenvergaderingen van de VVE besproken worden. De huurders ontvangen tijdig voor een vergadering bericht van Bergopwaarts welke onderwerpen op de agenda staan die voor huurders relevant zijn. Zij kunnen hierop reageren, zodat de mening van de huurders bij de VVE bekend is. Na ontvangst van de notulen worden de huurders in kennis gesteld van de relevante besluiten. Huurders kunnen tussentijds altijd hun wensen en klachten bij de contactpersoon aangeven.

In 2012 heeft de contactpersoon van leefbaarheid 7 maal een bestuursvergadering bijgewoond en 10 maal een algemene ledenvergadering van de VVE's.

Klantenpanels

In 2012 zijn er geen klantenpanels georganiseerd.

Vrouwenadviescommissie (VAC.wonen)

Bij alle nieuwbouwprojecten en renovatietrajecten wordt de VAC.wonen om advies gevraagd.

Adviezen van de VAC.wonen worden waar mogelijk opgevolgd en verwerkt in de planvorming. Zij zijn ook betrokken bij de ontwikkelingen in de Bloemenwijk te Asten.

Regionale klachtenadviescommissie

Bij klachten over het handelen of nalaten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts kunnen klanten zich wenden tot de regionale klachtenadviescommissie. De werkwijze van de commissie en de wijze waarop de commissie wordt samengesteld is vastgelegd in een reglement. In 2012 zijn er drie zaken aan de klachtenadviescommissie voorgelegd. In twee gevallen is de klant in het gelijk gesteld. Er is inmiddels gehandeld conform de uitspraken van de commissie.

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. De klankbordgroep voor de Bloemenwijk is het afgelopen jaar op de hoogte gehouden betreffende de voortgang van de renovaties en het sloopproces. Daarnaast is de herhuisvesting van bewoners in algemene zin besproken.

Informatie aan bewoners

Onze klanten informeren we op verschillende manieren.

Het bewonersblad De Sleutel is viermaal uitgekomen en aan alle huurders, actief woningzoekenden en stakeholders bezorgd.

Er zijn diverse communicatieve uitingen ontwikkeld, middelen om Bergopwaarts te presenteren. Zoals het (populair) jaarverslag, een kalender planmatig onderhoud, advertenties, banners, folders, flyers en projectgerichte mailings. In 2012 is het populaire jaarverslag voor de eerste maal digitaal uitgebracht.

Contacten met de regionale pers worden proactief onderhouden. In totaal zijn er 16 persberichten verstuurd, 45 digitale nieuwsbrieven en is Bergopwaarts 210 keer in het nieuws gekomen.

Website

Aantal bezoeken¹ in 2012: 157.826, dat is gemiddeld per dag: 432. Een stijging van 8% ten opzichte van 2011.

Communicatieve ondersteuning bij (nieuwbouw)projecten

De communicatie en planning van nieuwbouwprojecten valt onder de verantwoordelijkheid van de projectmanager. De afdeling communicatie wordt ingeschakeld voor advies en overleg over uitvoering van werkzaamheden. Voor elk project is een (project)website die door de communicatiemedewerker webbeheer wordt gemaakt en geactualiseerd

Project de Steenweg in Helmond is het eerste project waar wij social media extensief hebben ingezet. Twitter en Facebook worden veelvuldig gebruikt om het nieuws rondom dit project te verspreiden. De eerste huurder heeft zich via Twitter aangemeld!

Om de verkoop/verhuur van de Hovenier te bevorderen is een modelwoning ingericht met kartonnen meubels.

Bij De Gitsels in Asten is een prijsvraag georganiseerd die de mooie naam opleverde van dit project (voorheen locatie De Wit).

Voor de promotie van onze projecten hebben we ons 'huisje' laten maken. In de vormgeving van een huis die we op onze bedrijfsauto kunnen plaatsen maken we reclame voor actuele projecten. De reclame boodschappen zijn flexibel en vervangbaar.

(Marketing) Onderzoek groot onderhoud, reparatieverzoeken en nieuwe huurder

Na afloop van een groot onderhoud en/of een reparatieverzoek vragen we de betrokken bewoners hoe tevreden of ontevreden men is over de uitvoering van het groot onderhoud of de reparatie.

Nieuwe huurders vragen we of ze tevreden zijn over de nieuwe woning en/of de oplevering naar wens is gegaan. In 2012 zijn zeven groot onderhoudsonderzoeken geweest. Het nazorgonderzoek reparatieverzoeken vindt maandelijks plaats en het nazorgonderzoek nieuwe huurder wordt tweemaandelijks gehouden.

¹ bezoeken is het aantal keren dat de website bezocht is. Een bezoeker kan meerdere keren de website bezocht hebben

5 Financiële continuïteit

Algemeen

In 2012 is continuïteit - in de breedste zin van het woord - volop in de belangstelling komen te staan. Het Vestia debacle heeft bewezen dat er binnen de sector sprake is van zogenaamde systeem corporaties, dat wil zeggen corporaties die de gehele sector met een eventueel faillissement mee kunnen trekken. Dit legt nog meer druk op de verantwoordelijkheid dat iedere corporatie ervoor moet zorgen dat zij financieel gezond is.

De extern toezichthouder Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hebben door deze ervaring drastische wijzigingen en aanscherpingen doorgevoerd in hun regelgeving en uitvoering daarvan.

In 2012 is er opnieuw sprake van een val van het Kabinet. De behandeling van de Herziene Woningwet was in volle gang en begin juli heeft de Tweede Kamer zijn goedkeuring aan het voorstel verleend. Vervolgens is deze behandeld in de Eerste Kamer waaruit behoorlijk wat vragen voortgekomen zijn. Met het aantreden van een nieuw Kabinet en een nieuwe minister is ook een aantal essentieel andere standpunten opgenomen in het regeerakkoord. Deze aanpassingen hebben een behoorlijke impact op de financiële continuïteit van de sector.

Het proces van invoering van de Herziene Woningwet is wederom vertraagd, de minister komt voor 1 maart 2013 met een novelle. De totale impact van de koers van onze overheid wordt dan definitief zichtbaar. De vermoedelijke ingangsdatum is 1 januari 2014.

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. 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 A1-status bij het CFV' en 'Voldoende faciliteringsvolume verkrijgen bij het WSW voor de financiering van de maatschappelijke vastgoedportefeuille'.

In 2012 zijn de beleidsuitgangspunten en de rekensystematiek geactualiseerd en de sluit aan bij de uitgangspunten van de RJ645.

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 2012 hebben we onze deelname geëvalueerd. We hebben veel geleerd de afgelopen jaren, intern is er meer bewustzijn ontstaan over de waarde van ons bezit, het rendement dat we behalen bij nieuwbouw en de bestaande vastgoedportefeuille en de verhouding van de exploitatiekosten, vooral in de benchmark ten opzichte van de andere deelnemers. We zijn een actieve corporatie en hebben met de vergaarde kennis succesvol bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waardering. Voor de toekomst verwachten we niet veel meer toegevoegde waarde, vandaar dat we na deelname in 2013 niet verder zullen gaan. Hiermee besparen we circa € 70.000 per jaar.

In april 2012 werd bekend welk rendement Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2011 op haar totale portefeuille heeft behaald. Deze rendementen zijn als volgt:

	BOW 2011	Benchmark (Zuid Nederland) 2011	3-jaars gemiddelde BOW	3-jaars gemiddelde benchmark	5-jaars gemiddelde BOW	5-jaars gemiddelde benchmark
Totaal rendement	-3,5%	-1,6%	-1,1%	-0,2%	0,3%	0,5%
Indirect rendement	-5,5%	-4,5%	-3,1%	-2,9%	-1,6%	-2,1%
Direct rendement	2,2%	3,0%	2,1%	2,8%	2,0%	2,6%

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

Het totale rendement was in 2011 voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts slechter dan voor de benchmark. De waardedaling (indirect rendement) (-5,5%) was voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts lager dan de benchmark (-4,5%). Het directe rendement ligt voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts onder het jaar- en meerjarengemiddelde van de benchmark. De oorzaak hiervan ligt voornamelijk in de relatief lage huuropbrengsten (gemiddeld circa 60% van maximaal redelijk) en als gevolg daarvan, relatief hoge kosten. Huurharmonisatie is één van de middelen om deze verhouding te verbeteren. In de jaarlijkse transformatie-index bekleedde Woningbouwvereniging Bergopwaarts over 2011 van alle deelnemende corporaties aan de index de zevende plaats. Dit betekent dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts relatief gezien over 2011 een deelnemer is die zeer actief met haar portefeuille omgaat.

Marktwaaarde bezit

Deelname aan de IPD Corporatie Vastgoedindex geeft ook 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 2012 bedroeg de marktwaaarde van de totale portefeuille 533,6 miljoen euro. De WOZ waarde bedroeg € 965 miljoen.

In het ondernemingsplan 2009-2012 is de volgende aeDex doelstelling opgenomen:

"Wij zijn tevreden als:

eind 2012 de totale exploitatiekosten van de Standing Investments en Deeltransactieobjecten maximaal 50% van de bruto inkomsten bedragen;"

Over 2011 (de cijfers over 2012 worden pas in het voorjaar van 2013 bekend) bedroegen de exploitatiekosten 52,9% van de bruto inkomsten. We zijn op de goede weg maar het doel is nog niet bereikt.

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 WOZ-waarde van deze woningen bedraagt in 2012 € 27,5 miljoen (2011: € 27,5 miljoen) en hebben een AeDex kapitaalswaarde van € 14,8 miljoen ultimo 2012 (2011: € 14,8 miljoen). In 2012 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 (50 certificaten van € 100.000) in het Wooninvesteringsfonds (WIF). Doel van dit fonds is het verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van herstructurering en huisvesting van bijzondere doelgroepen van minder daadkrachtige corporaties. In 2011 is een

conversie uitgevoerd van de certificaten. Het vaste rendement bedraagt 2,25% per jaar en het variabele rendement maximaal 3,25%. Aan het uitkeren van het variabele rendement zitten voorwaarden gekoppeld. Door de aanhoudende economische situatie behaalt het fonds haar minimale rendementen niet en wordt er geen rente uitgekeerd maar bijgeschreven bij de certificaten.

Het Wooninvesteringsfonds is in 2012 onder verscherpt toezicht komen te staan. Door de integrale achtervangpositie van de sector gaan corporaties niet failliet. Desalniettemin volgen we de ontwikkelen op de voet en stemmen met onze accountant af of we voor onze achtergestelde lening een voorziening moeten treffen. Op dit moment wordt dat niet noodzakelijk geacht.

De financiële crisis heeft grote invloed op de woningmarkt. De afzetbaarheid van producten is sterk onder druk komen te staan. Als corporatie hebben wij in het verleden investeringen gedaan voor nieuwbouwprojecten die in de oorspronkelijk bedachte vorm niet meer aansluiten bij de huidige marktsituatie. De economische situatie maakt dat we anders moeten kijken naar de betaalbaarheid en financierbaarheid van woningen. Deze herbezinning heeft ertoe geleid dat commercieel de geactiveerde grondwaarde en de reeds gemaakte projectkosten opnieuw moeten worden gewaardeerd en deels moeten worden afgeboekt. In 2012 hebben we een bedrag van circa € 9,7 miljoen afgeboekt en ten laste van het eigen vermogen gebracht.

In 2012 is er voor circa € 1,4 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 daling plaatsgevonden van de onrendabele investeringen. Het resultaat is vooral nadelig door het hanteren van maatschappelijke, in plaats van commerciële, huren. In 2012 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts voor nagenoeg het gehele woningbezit maatschappelijke huurprijzen gehanteerd. Deze zijn in totaal circa € 12,9 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, wonen en bedrijfsmatig gebruik. Daarnaast worden voor de diverse typen vastgoed gedifferentieerde normen toegepast zodat de waardeberekeningen op maat en passend zijn.

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

Beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting

Op 19 juni heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts van het Centraal Fonds Volkshuisvesting het continuïteitsoordeel ontvangen zijnde de A1-status. Voor de continuïteit zijn de voorgenomen activiteiten in de periode 2012-2016 passend binnen de financiële mogelijkheden. Ons financiële uitgangspunt blijft het beschikbare kapitaal en vermogen in te zetten voor onze opgave binnen de volkshuisvesting. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft in 2012 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Op 30 november hebben we de oordeelsbrief verslagjaar 2011 namens de minister van Wonen en Rijksdienst ontvangen. Hierin is bevestigd dat het solvabiliteitsoordeel van het CFV positief is voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De solvabiliteit is voldoende, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit.

Daarnaast is ook getoetst op naleving van wet- en regelgeving. De externe onafhankelijke accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven voor de toetsing van de toewijzingsgegevens waardoor de minister bevestigd dat wij voldoen aan de staatssteunregeling. Voor één onderwerp moesten wij een reactie naar de minister opstellen. De reactie is in januari 2013 verstuurd en deze is door de minister akkoord bevonden en daarmee afgedaan.

Stresstest

Alle corporaties zijn door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting verzocht een stresstest derivaten in te vullen. Bergopwaarts maakt gebruik van een drietal basisrenteleningen die door het CFV als categorie betrokken worden in deze test. Conform de definitie van het WSW beschikken wij niet over derivaten.

De totale nominale waarde van onze basisrenteleningen bedraagt per 31 december 2012 € 18,5 miljoen en de marktwaarde hiervan bedraagt € 5,8 miljoen negatief.

De marktwaarde van de gehele portefeuille bedraagt bij een daling van 1% van de rente € 13,5 miljoen negatief en bij een daling van 2% € 24,8 miljoen negatief.

Het resultaat van de stresstest ten aanzien van de liquiditeitsbuffer alsmede ten aanzien van de buffer andere zekerheden is bij een rentedaling van zowel 1% als 2% voldoende. Voor de basisrenteleningen hoeft geen buffer aangehouden te worden.

Financiële continuïteit

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een financieel gezonde corporatie met plannen voor het transformeren van de woningvoorraad ter uitvoering van het strategisch voorraadbeleid. Om de continuïteit te waarborgen is een aantal maatregelen genomen.

De effecten in 2012 zijn:

- het aantal formatieplaatsen is lager dan begroot en ligt op koers voor de beoogde vermindering op lange termijn;
- de bedrijfskosten tonen een stabiel tot dalend verloop. Realisatie binnen de begroting, waarin een bezuiniging van 10% opgenomen was. In de begroting 2013 is nogmaals een bezuiniging van 5% beoogd;
- de gevolgen van de ontwikkelingen in de sector worden direct financieel vertaald in onze prognoses, zoals de nieuwe kabinetsplannen en de gevolgen van saneringssteun.

De cijfers van deze jaarrekening dienen ook als basis voor een doorrekening in de toekomst. In deze doorrekening zijn de gevolgen uit het regeerakkoord ingerekend.

De jaarrekening 2012 is opgesteld op basis van de uitgangspunten van de RJ645 en de gestandaardiseerde parameters die worden gehanteerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Deze sluiten voldoende aan bij de beleidsuitgangspunten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

De verhuurdersheffing zoals opgenomen in het Woonakkoord heeft voor Bergopwaarts tot gevolg dat tot en met 2017 een bedrag voldoen moet worden van in totaal ca. € 15 miljoen en een jaarbedrag in 2017 van € 4,5 miljoen.

Ter dekking van deze nieuwe heffing worden verschillende maatregelen getroffen. Deze betreffen:

- Gebruik maken van de verruiming van het huurbeleid; met een gemiddelde huur van € 460 per maand hebben we nog genoeg ruimte voor huurverhogingen en huurharmonisatie. Zelfs indien we de DAEB grens als maximum willen hanteren (1-1-2013: € 681,02) om te blijven borgen dat er voldoende sociale huurwoningen voor onze klanten beschikbaar zijn.
- Reeds enige jaren stuurt Bergopwaarts op het beperken van de personele formatie. Nauwkeurig wordt periodiek de noodzakelijke bezetting ingeschat. Het toepassen van geautomatiseerde oplossingen is hierbij een ondersteunend middel.
- Bergopwaarts heeft de afgelopen jaren de bedrijfskosten verlaagd. Deze waren ruimschoots hoger dan de benchmark en het einddoel is om de bedrijfskosten gelijkwaardig te laten zijn aan de sectorbenchmark.
- Voor het onderhoudsbudget is vanaf het begrotingsjaar 2013 gekozen om deze taakstellend op te nemen. Een evenwichtige situatie zowel financieel als in de uitvoering.
- De investeringen zijn alleen opgenomen voor zover er een grote kans van realiseren ingeschat wordt. Indien teveel onzekerheid voor de projecten geldt worden grondposities waarvan wij eigenaar zijn als voorraad verantwoord. Het toekomstige bouwprogramma wordt in de prognoses verwerkt zodra deze realistisch te becijferen zijn.
- Wij gaan de komende jaren binnen ons bestaand bezit de zogenaamde transformatie opgave uitvoeren. Bestaand vastgoed wederom geschikt maken voor de toekomstige vraag. De hiermee gepaard gaande financiële investering is niet ingerekend in de huidige (meerjaren)begroting.

Voor Bergopwaarts geldt het fundamentele uitgangspunt dat we financieel gezond moeten blijven en het toetsingskader dat we hiervoor hanteren is het sturen op de kengetallen. Deze moeten voldoen aan de minimum waarden die daarvoor gelden binnen de sector.

De meerjarenbegroting is opgesteld vanuit de gedachte dat de financiële continuïteit gewaarborgd moet blijven. De financiële kengetallen en kasstroom projecties zijn als volgt:

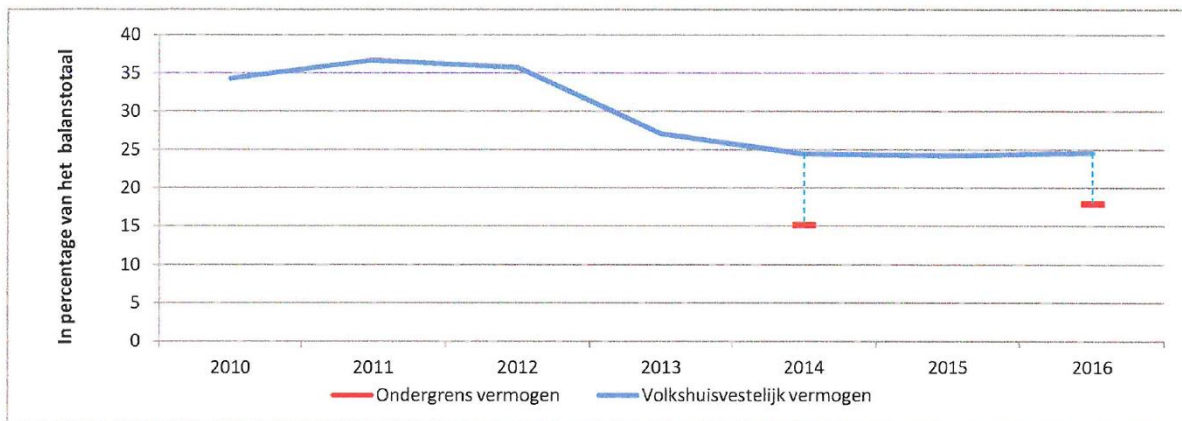
Meerjarenbegroting 2013-2017 vastgesteld RvC d.d. 19-02-2013	2013	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit	39,47%	41,51%	43,39%	44,86%	47,05%
<i>Norm solvabiliteit</i>	<i>17,90%</i>	<i>17,90%</i>	<i>17,90%</i>	<i>17,90%</i>	<i>17,90%</i>
Current Ratio	0,98	1,01	1,21	1,03	1,07
<i>Norm current ratio</i>	<i>1,50</i>	<i>1,50</i>	<i>1,50</i>	<i>1,50</i>	<i>1,50</i>
Sociaal vastgoed in exploitatie	316.641	320.619	324.941	337.939	347.490
WOZ-waarde (sociaal)	863.332	839.541	841.181	845.685	847.932
Leningen o/g	173.263	167.333	167.032	166.811	163.837
Loan-to-Value (normaal)	54,72%	52,19%	51,40%	49,36%	47,15%
<i>Norm Loan-to-Value (normaal)</i>	<i>75,00%</i>	<i>75,00%</i>	<i>75,00%</i>	<i>75,00%</i>	<i>75,00%</i>
Loan-to-Value (WSW o.b.v. WOZ)	20,07%	19,93%	19,86%	19,72%	19,32%
<i>Norm Loan-to-Value (WSW o.b.v. WOZ)</i>	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>
Rentabiliteit Eigen Vermogen	5,13%	3,41%	2,34%	1,24%	1,93%
<i>Norm rentabiliteit Eigen Vermogen (inflatie)</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>
ICR WSW-methode	1,90	1,55	1,47	1,45	1,60
<i>WSW-norm</i>	<i>1,40</i>	<i>1,40</i>	<i>1,40</i>	<i>1,40</i>	<i>1,40</i>
Aflossingsfictie WSW	3,59%	2,75%	2,50%	2,52%	2,72%
<i>Norm aflossingsfictie WSW</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>

Kasstroomprognose meerjarenbegroting 2013-2017	2013	2014	2015	2016	2017
Ontvangsten totaal	28.772	31.296	32.507	33.915	35.767
Uitgaven totaal	-15.544	-20.042	-21.724	-22.886	-23.449
Kasstroom uit bedrijfsoperaties (excl. rente en VpB)	13.228	11.254	10.783	11.029	12.318
Kasstroom uit operationele activiteiten (incl. rente en VpB)	6.205	3.990	3.289	3.093	4.252
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.443	2.705	-562	-4.923	-1.278
Kasstroom financierings activiteiten	6.103	-5.930	-301	-222	-2.974
Mutatie geldmiddelen	-8.135	765	2.426	-2.052	-

De vermogenspositie blijft voldoende om aan de solvabiliteitseis van het CFV (ultimo 2016 minimaal 17,9% volgens de Centraal Fonds rapportage 2012) te voldoen. In bovenstaande opstelling is rekening gehouden met het effect van de vennootschapsbelasting.

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 financieerbaar zijn.

Continuïteitsoordeel: A1



Het volkshuisvestelijk vermogen, het risicobedrag, de Vpb-beklemming en de ondergrens van het vermogen worden als volgt bepaald:

	t/m 2014		t/m 2016	
	Bedragen (x € 1.000)	In % balanstotaal	Bedragen (x € 1.000)	In % balanstotaal
Volkshuisvestelijk vermogen				
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2010	89.498	34,3	89.498	34,3
Prognose beschikbaar komende middelen beoordelingsperiode	30.395		41.810	
Prognose beslag op vermogen beoordelingsperiode	50.699		60.706	
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo beoordelingsperiode	69.193	24,5	70.601	24,6

Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen: risico plus Vpb-beklemming

Risicobronnen

Marktrisico	21.703	7,7	29.446	10,2
Macro-economisch risico	21.908	7,7	23.999	8,4
Operationeel risico	22.570	8,0	27.200	9,5

Het totaal risico wordt bepaald door bovenstaande risico's te combineren, rekening houdend met de onderlinge onafhankelijkheid van deze drie risico's.

Totaal risico	38.215	13,5	46.721	16,3
Opslag marktwaardetoets	0	0,0	0	0,0
Totaal risico inclusief marktwaardetoets	38.215	13,5	46.721	16,3
Vpb-beklemming	4.769	1,7	4.769	1,7
Totaal risico plus Vpb-beklemming	42.984	15,2	51.491	17,9

Marktwaardetoets

	Totaal t/m 2014	Totaal t/m 2016
Geschatte marktwaarde ultimo beoordelingsperiode	646.472	680.980
Geschatte marktwaarde ultimo beoordelingsperiode na waardeschok	548.725	498.818
Geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo beoordelingsperiode	235.342	246.269
Verhouding marktwaarde bedrijfswaarde	233%	203%
Verhouding groter dan norm 150%	Voldoende	Voldoende

Prognose beschikbaar komende middelen

1. Rendement op materiële vaste activa in exploitatie	67.936
2. Rendement op leningen	-55.355
3. Verkoop bestaand bezit	18.228
4. Productie nieuwbouw voor verkoop	1.785
5. Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie	6.408
6. Vermogenseffect verbindingen	2.808
Totaal	41.810

Prognose beslag op vermogen

7. Nieuwbouw woonegelegenheden en overig vastgoed	24.902
8. Aankoop woonegelegenheden en overig vastgoed	0
9. Sloop woonegelegenheden en overig vastgoed	21
10. Verbetering woonegelegenheden en overig vastgoed	4.048
11. Vennootschapsbelasting	4.803
12. (Project) verliezen	0
13. Verhuurdersheffing en saneringsteun	26.932
Totaal	60.706

Toelichting prognose beschikbaar komende middelen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
1. Rendement op materiële vaste activa in exploitatie							
Bedrijfswaarde vastgoed ultimo voorgaand jaar	197.118	200.149	211.332	210.221	235.342	239.859	
Rendement op materiële vaste activa in exploitatie (5,25%)	10.349	10.508	11.095	11.037	12.355	12.593	67.936
2. Rendement op leningen							
Rentabiliteitswaarde leningen ultimo voorgaand jaar	154.132	156.637	176.462	197.310	200.052	203.511	
Rendement op leningen exclusief renteuitgaven (5,25%)	-7.786	-7.831	-8.864	-10.082	-10.290	-10.502	-55.355
3. Verkoop bestaand bezit							
Aantal woonegelegenheden	52	46	31	31	31	31	222
Bruto verkoopprijs	7.182	5.511	3.784	3.804	3.781	3.886	27.948
Geüniformeerde bedrijfswaarde	2.133	1.887	1.271	1.271	1.271	1.271	9.105
Verkoopresultaat woonegelegenheden na toetsing Centraal Fonds*	4.905	3.497	2.427	2.447	2.424	2.529	18.228
Opgegeven bedrijfswaarde niet-woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Bruto verkoopprijs	0	0	0	0	0	0	0
Geüniformeerde bedrijfswaarde	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat niet-woonegelegenheden na toetsing Centraal Fonds*	0	0	0	0	0	0	0
Totaal verkoopresultaat na toetsing Centraal Fonds*	4.905	3.497	2.427	2.447	2.424	2.529	18.228
4. Productie nieuwbouw voor verkoop							
Aantal woonegelegenheden	8	9	59	40	48	18	182
Stichtingskosten	778	1.383	8.267	5.842	7.863	3.357	27.490
Verkoopresultaat opgegeven	141	0	431	114	15	82	783
Verkoopresultaat woonegelegenheden na toetsing Centraal Fonds*	141	0	431	114	15	82	783
Aantal m ² niet-woonegelegenheden	0	0	158	90	158	120	526
Stichtingskosten	0	0	799	193	628	327	1.947
Verkoopresultaat opgegeven	0	0	-633	5	113	52	-463
Verkoopresultaat niet-woonegelegenheden na toetsing Centraal Fonds*	0	0	-633	5	113	52	-463
Totaal verkoopresultaat	141	0	-202	119	128	134	320
Verrekening met al genomen winst	-1.465	0	0	0	0	0	-1.465
Totaal verkoopresultaat na toetsing Centraal Fonds*	1.606	0	-202	119	128	134	1.785
5. Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie	384	3.655	1.870	344	-87	243	6.408
6. Vermogenseffect verbindingen	-76	-224	867	352	1.353	536	2.808

* Inclusief verkoopkosten

Financieel resultaat 2012

alle bedragen x € 1 miljoen

	Ref	Jaarrekening 2012		Jaarrekening 2011	
<i>bedrijfsopbrengsten</i>			26,1		29,3
<i>huren, vergoedingen, bijdragen</i>	1	26,8		25,9	
<i>verkoop onroerende zaken bestaand bezit</i>	2	-1,7		1,0	
<i>verkoop onroerende zaken nieuwbouw</i>		-0,2		0,9	
<i>overige bedrijfsopbrengsten</i>	3	1,2		1,5	
<i>bedrijfskosten</i>			26,5		28,3
<i>afschrijvingen</i>		12,5		12,2	
<i>lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten</i>		3,3		3,2	
<i>lasten onderhoud</i>	4	5,6		7,5	
<i>overige bedrijfslasten</i>		5,1		5,4	
exploitatieresultaat			-0,4		1
<i>rentebaten</i>		0,2		0,3	
<i>rentelasten</i>		-7,1		-7,1	
financieringsresultaat			-6,9		-6,8
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting			-7,3		-5,8
<i>belastingen</i>			-1,2		1,3
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting			-8,5		-4,5
<i>onrendabele investeringen</i>	5	-7,1		-3,6	
<i>waardeveranderingen vaste activa</i>	6	14,8		7,1	
investeringsresultaat			7,7		3,5
resultaat na waardeverandering en na belasting			-0,8		-1,0

1) Huren, vergoedingen en bijdragen

In de begroting 2012 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,67% voor alle woningen. De maximale huurverhoging in 2012 is door de overheid vastgesteld op het inflatiepercentage van 2011, zijnde 2,3%. Tegen de voorgestelde huurverhoging heeft één huurder bezwaar gemaakt. Voor dit bezwaar is Bergopwaarts niet in het gelijk gesteld.

De stijging van de opbrengsten ten opzichte van 2011 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), als gevolg van het realiseren van een lagere verkoopwaarde dan begroot. Het verkoopresultaat op nieuwbouwprojecten is negatief. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een correctie van de teveel genomen winsten in de afgelopen jaren. In het licht van de economische crisis zijn verkoopprojecten veelal gewijzigd of vervallen.

3) Overige bedrijfsopbrengsten

Daling van de overige bedrijfsopbrengsten wordt voornamelijk veroorzaakt door een wijziging van de opbrengst vanuit de prorata regeling van € 0,7 miljoen.

4) Lasten onderhoud

Planmatig onderhoud

De uitvoering van het planmatig onderhoud in 2012 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 2012 een positief resultaat op alle aanbestedingen gerealiseerd.

5) Onrendabele investeringen

Onder deze post worden alle wijzigingen in onrendabele investeringen verantwoord, alsmede de mutatie van de waarde sociaal vastgoed in exploitatie en de afgeboekte projectkosten.

Nieuwe projecten zijn:

- Emmastraat-Julianastraat (0,1 miljoen onrendabele top)
- Loovehof Someren (0,2 miljoen onrendabele top)

Afboekingen van de grondwaarde en oude plankosten, € 9,7 miljoen:

- Bloemenwijk (0,8 miljoen)
- Eeuwsels blok A (2,9 miljoen)
- Zandbosweg (0,4 miljoen)
- WSZ St. Jozef blok 6A (0,9 miljoen)
- BMV Bloemenwijk (1,4 miljoen)
- WSZ Liessel (0,6 miljoen)
- Koolhof (0,5 miljoen)
- Plan Eevers (1,7 miljoen)
- Klavier (0,5 miljoen)

De belangrijkste oorzaak van de daling is de stelselwijziging van de herziene richtlijn RJ645. Deze heeft als gevolg dat er geen onrendabele top meer genomen wordt op commerciële projecten aangezien een vereiste voor start bouw is dat de marktwaarde verhuurde staat minimaal gelijk is aan de investeringskosten.

6) Waardeveranderingen vaste activa

De mutatie reële waarde bedraagt positief € 7,7 miljoen ten opzichte van 2011. Dit is het effect van de stelselwijziging waardoor er een realisatie van de ongerealiseerde herwaardering plaatsvindt bij verkoop, verbeteringen en overdracht van sociaal naar commercieel.

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 2012 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	2012	2011
		jaarrekening	jaarrekening
Continuïteit			
Current ratio	>1	0,70	0,60
Solvabiliteit (EV / TV)	> 17,9%	50,34%	49,87%
Rendement		-0,18%	-0,24%
Interest dekking ratio	> 1,40	2,02	1,65
Loan to value	< 75%	56,53%	55,41%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	> inflatie: 2,3%	-0,34%	-0,46%
Rentabiliteit Totaal Vermogen		1,34%	1,40%

Toelichting financiële kengetallen

De voor 2012 opgenomen kengetallen omvatten net als voorgaand jaar de kengetallen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de entiteiten.

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 2012 bedraagt de ratio 0,70 (2011: 0,60). De hoogte ratio wordt sterk beïnvloed door de hoogte van de voorraad, onderhanden projecten en de aflossingsverplichting van 2013. Voor 2013 bedraagt deze aflossingsverplichting € 13,3 miljoen en herfinanciering is reeds geregeld. Ten opzichte van 2011 is de liquiditeitspositie gestegen, maar deze 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 2011 een noodzakelijke minimale solvabiliteit becijferd van 17,9%. Eind 2011 bedraagt het solvabiliteitspercentage van Woningbouwvereniging Bergopwaarts 50,34% (2011: 49,87%). Dit percentage is ten opzichte van 2011 hoger en voldoet daarmee ruim aan de minimale eis van het CFV.

Rendement

Dit kengetal beoordeelt het resultaat na belastingen ten opzichte van de waarde van de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen. Deze ratio is sterk afhankelijk van de waardeveranderingen en kan daarmee jaarlijks sterk fluctueren. Eind 2012 bedraagt deze ratio -0,18% (2011: -0,24%).

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 2012 bedraagt deze ratio 2,02 (2011: 1,65). Vanuit het WSW wordt een minimum gehanteerd van 1,4. Er kan daarom geconcludeerd worden dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts hier voor 2012 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 2012 bedraagt de loan to value 56,53% (2011: 55,41%).

Rentabiliteit totaal en eigen vermogen

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

Voor 2012 is dit 1,34% (2011: 1,40%)

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

Voor 2012 is dit -0,34% (2011: -0,46%).

Deze kengetallen meten respectievelijk de winstgevendheid van het totaal vermogen en het eigen vermogen over een bepaalde periode. Naarmate er meer met vreemd vermogen is gefinancierd, zal de rentabiliteit van het totaal vermogen dichterbij de betaalde rente liggen. Naarmate de rentabiliteit van het totaal vermogen hoger ligt dan de kapitaalmarktrente kan financiering met vreemd vermogen gunstiger zijn voor de ontwikkeling van de rentabiliteit eigen vermogen, mits er geen overliquiditeit ontstaat. Het resultaat is zowel in de afgelopen jaren als in 2012 sterk afhankelijk gebleken van waardeveranderingen materiële vaste activa en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Fiscalisering

Vennootschapsbelasting

De fiscale positie van Bergopwaarts is gebaseerd op de uitgangspunten van VSO2. Doordat wij een behoorlijke transformatieportefeuille hebben is de netto last voor de eerstkomende jaren beperkt. De fiscale positie in de meerjarenbegroting is hierop afgestemd.

De ontwikkelingen op dit gebied volgen elkaar nog steeds op. In de praktijk is de netto last voor de sector beperkt, daarom treft de minister aanvullende maatregelen rondom belastingverminderende aspecten in de regelgeving. Hierdoor worden de mogelijkheden om belastingheffing uit te stellen minder.

VSO2 heeft een looptijd van 5 jaar en loopt eind 2012 af. Bergopwaarts maakt gebruik van de stilzwijgende verlenging van 1 jaar.

De fiscale aangiften tot en met 2011 zijn ingediend en met de inspecteur is overeenstemming bereikt over de afwikkeling van deze periode.

Omzetbelasting

In 2012 is ons teruggaafverzoek voor de zogenaamde Pro Rata regeling gecontroleerd door de inspecteur. De toekenning van de teruggaaf is bevestigd voor de periode 2006-2011. Hierdoor hebben we een teruggave van totaal € 1,9 miljoen ontvangen. Hierdoor zijn onze kasstroom en jaarresultaat aanzienlijk verbeterd.

Economische situatie

De economische situatie is nog niet verbeterd. 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. Daarnaast is besloten commercieel een aantal grondposities in waarde te verlagen en voor een aantal projecten voorbereidingskosten af te boeken. Door actuele ontwikkelingen en planhervormingen moeten we rekening houden met lagere opbrengstwaarden.

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 directeur-bestuurder 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 2012 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 2012 op interim basis uitgevoerd.

Voor de uitvoering van de activiteiten zijn leidend: wet- en regelgeving, de Governancecode 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.

In 2012 is door de controller een risicomanagementtraject bedrijfsbreed uitgevoerd. Alle geledingen binnen de organisatie zijn top-down betrokken in het proces. Een breed samengestelde risico inventarisatie heeft een lijst van te beheersen risico's opgeleverd en een actiepuntenlijst. Begin 2013 wordt de implementatie verder uitgevoerd.

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, Someren 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 bestaande 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 vergen 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.

Intern is een taskforce Projecten actief waarin alle tactisch operationele deskundigen betrokken zijn. Zij adviseren het managementteam over eventuele wijzigingen in de nieuwbouwportefeuille.

Twee maal per jaar actualiseren we de totale projectenportefeuille en bespreken we de resultaten met de Raad van Commissarissen. Bij afwijkingen van meer dan 10% van het voorgaande besluit wordt opnieuw goedkeuring gevraagd.

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 A1-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. Rentevissies 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 2012 is nieuwe financiering aangetrokken ter herfinanciering van een zestal renteconversies. Verder zijn een zestal renteconversies geheel afgelost.

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 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 er ook een integriteitscode voor de medewerkers.

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 2012 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 2012, per 1 januari 2013, is de kort geld faciliteit verruimd. De omvang is voldoende en biedt genoeg flexibiliteit. Naast een rekening-courantkrediet van € 8 miljoen bij onze huisbankier Rabobank beschikt Woningbouwvereniging Bergopwaarts over een tweetal roll-over leningen bij de Nederlandse Waterschapsbank van in totaal € 10 miljoen. De overschotten in de liquide middelen zijn ondergebracht op 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 5 leningen gestort ter grootte van € 29,8 miljoen met diverse stortingsdata en looptijden en er heeft een eindaflossing plaatsgevonden van € 13,5 miljoen. De looptijden worden afgestemd op de vervalkalender, zodat een gemiddeld verloop ontstaat.

In 2011 zijn een tweetal leningen met een uitgestelde storting voor het jaar 2013 afgesloten van elk € 5 miljoen en variabele looptijden. Ultimo 2012 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts € 211,9 miljoen aan langlopende financieringen tegen een gemiddelde rente van 4,21%. Hiervan betreft € 5,3 miljoen leningen overheid, € 149,4 miljoen leningen kredietinstellingen en € 57,1 miljoen betreft terugkoopverplichting Verkoop onder Voorwaarden. Ultimo 2013 bedraagt de netto schuldpositie van Woningbouwvereniging Bergopwaarts € 206,9 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2012 4,21% (2011: 4,51%) terwijl de disconteringsvoet (CFV) 5,25% bedraagt (2011: 5,25%). Als gevolg van de storting van een vijftal nieuwe leningen ter grootte van € 29,8 miljoen stijgt de rentabiliteitswaarde eind 2012 van € 9,0 miljoen naar € 12,3 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 2012-2016	
Jaarplanning	jaarlijks	Speerpunten 2012			
	jaarlijks			Begroting 2012	
Control	Frequentie	Resultaten (output)	Activiteiten	Middelen	Prognose
Rapportages	maandelijks			Budgetoverzichten	
	kwartaal	Kwartaalrapportage			
	kwartaal	Verkoopoverzicht			
	kwartaal			Urenverantwoording	
	kwartaal			Projectenoverzicht	
	jaarlijks	Jaarverslag			
Interne controles					
Controles ICP	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			

6 Leefbaarheid

Algemeen

In 2012 zijn ook op leefbaarheidsniveau de gevolgen van de crisis steeds meer zichtbaar geworden. Diverse samenwerkingspartners worden in meer of mindere mate geconfronteerd met bezuinigingen. Daarmee zijn niet alleen de totale budgetten kleiner geworden, maar is er ook minder personele inzet mogelijk.

Daarbuiten worden ook de eerste effecten van veranderde wetgeving, zoals onder andere de WMO, het scheiden van wonen en zorg zichtbaar.

Dit heeft als resultaat dat er meer focus wordt gelegd op de zelfredzaamheid en eigen (particulier) initiatief van bewoners en betrokkenen binnen ons werkgebied wat past binnen de gedachte dat de kans op succes en bestendigheid van deze initiatieven daarmee groter wordt.

Samenwerking Dorps- en Wijkraden

In 2012 is ervoor gekozen om alleen op uitnodiging of wanneer daar aanleiding toe is aan te schuiven bij dorps- en wijkraden. Er is relevant informatief contact en indien nodig kunnen wij tussentijds met deze bewonersplatforms in overleg.

Uitzondering in het afgelopen jaar is de wijkraad Asten-Oost geweest, omdat hier, binnen de Paddestoelenwijk, het nodige speelt. In nauwe samenwerking met de wijkraad en de gemeente Asten worden er gesprekken gevoerd en voorbereidingen getroffen om in 2013 te komen tot een integraal leefbaarheids- en wijkbeheerplan voor deze wijk en haar bewoners.

Dorps- en wijkagenda's

Naar aanleiding van de door de gemeente Deurne in 2011 gehouden wijkavonden is binnen Deurne voor iedere wijk een dorps- of wijkagenda gemaakt in samenwerking met de dorps- en wijkraden, BOW, SWD en de gemeente. Dit heeft binnen Bergopwaarts geresulteerd in een projectplan leefbaarheid 2012 inclusief een doorkijk naar de komende jaren. Hierin is op wijkniveau vastgelegd welke zaken per wijk aandacht behoeven en de mogelijke rol en inzet van Bergopwaarts daarbij.

Buurtbemiddeling

In 2012 zijn in totaal 28 zaken behandeld door buurtbemiddeling in Deurne en 30 in Asten en Someren. In Deurne heeft Bergopwaarts 8 zaken aangemeld en in Asten en Someren slechts 1 zaak. In de 28 situaties van Deurne is 13 keer bemiddeling succesvol geweest en de zaak opgelost. In 8 gevallen is geen oplossing bereikt, omdat één van de partijen niet wil meewerken aan bemiddeling, en staan 7 situaties nog open.

In Asten en Someren zijn 18 situaties opgelost, 4 situaties doorverwezen en zijn 4 situaties niet opgelost. 4 situaties staan nog open.

Woonbegeleiding

Begin 2012 waren er 10 adressen die door Bergopwaarts gefinancierde woonbegeleiding kregen van SMO. In de loop van het jaar is de financiering van 3 van deze adressen overgenomen door de AWBZ en is één cliënt weer zelfstandig verder gegaan waardoor er 6 plaatsen woonbegeleiding actueel zijn. Dit biedt weer perspectief om (indien noodzakelijk) nieuwe situaties aan te melden.

Woonwagens

In 2012 zijn er op onze woonwagenlocaties twee zaken geweest die de nodige inzet hebben gevergd. De woonwagenlocatie Beukenstraat te Deurne heeft 2012 in het teken gestaan van asbest- en bodemverontreinigingsonderzoeken. Dit naar aanleiding van een serieus vermoeden dat er sprake zou zijn van een ernstige vervuiling. Aan het eind van 2012 zijn de resultaten van de diverse onderzoeken gepresenteerd waaruit de conclusie is getrokken dat er geen sprake is van ernstige vervuiling en er geen aanleiding tot vervolgonderzoek of sanerende maatregelen bestaat.

Voor de woonwagenlocaties Bovist en Haakske te Asten is 2012 gebruikt voor overleg en gezamenlijke voorbereiding (BOW/ gemeente) om vanuit een brede analyse en rolverdeling te komen tot een situatie waar enerzijds er meer grip en zicht komt op de betreffende doelgroep en anderzijds de gemeente handhavend gaat optreden met betrekking tot onder meer illegale bebouwingen en milieuovertredingen.

Dorpssteunpunt Woonservicezone Liessel

Op 5 september 2012 is De Gasterij feestelijk geopend als onderdeel van de WSZ Liessel. Belangrijk onderdeel van deze WSZ is het dorpssteunpunt Ons Plekske. In afwijking van de eerste planvorming is ervoor gekozen om een autonome stichting van vrijwilligers op te zetten, die zelfstandig verantwoordelijk is voor de exploitatie van het Dorpssteunpunt.

De Uitkomst (Voormalig Hub van Doorne-college)

In 2012 is de exploitatie van het voormalig Hub van Doornecollege doorgezet. Het structurele negatieve exploitatieresultaat is een blijvend punt van aandacht en onderdeel van de bestuurlijke overleggen tussen gemeente Deurne en BOW inzake de grondposities. Ten opzichte van 2011 is het aantal tijdelijke gebruikers gestaag toegenomen en wordt hier onderdak geboden aan onder andere; de voedselbank, kledingbank, Deurnese Media Groep etc. waarmee wij ook in 2012 laagdrempelige ruimte ter beschikking hadden ten behoeve van regionale sociaal-maatschappelijke partijen. Op 14 oktober hebben de gebruikers zich gepresenteerd op de open dag waar ook de naam 'De Uitkomst' bekendgemaakt is.

Bloemenwijk

2012 is een dynamisch jaar voor de Bloemenwijk geweest. Fase 2 van het groot onderhoud aan 24 woningen is afgerond. In deze fase zijn ook 8 woningen verkocht. Fase 3 van het groot onderhoud is in 2012 gestart en zal, naar verwachting, in het voorjaar van 2013 worden afgerond. Dit betreft 45 woningen binnen het plangebied. Deze derde fase was de meest ingrijpende tot dat moment; veel bewoners hebben hun woning tijdelijk verlaten en gebruikgemaakt van een tijdelijke wisselwoning. De voorbereidingen van Fase 4 zijn medio 2012 begonnen zodat aansluitend aan Fase 3 de werkzaamheden van de woningen Fase 4 kunnen starten.

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 waarin 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. Zorgbehoevenden kunnen zelf bepalen op welke manier zij van zorg gebruik willen maken. Wij zorgen er met onze samenwerkingspartners voor dat de zorg mogelijk is. Daarnaast leveren we vernieuwende woonzorgproducten en -diensten, zoals woonvormen voor bijzondere doelgroepen.

Strategisch voorraadbeleid

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

- 'Geen zorg' is vooral geschikt voor gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens (<60 jaar): in 2012 hebben we hier 3.520 woningen van (incl. 129 in Delft, 56 woonwagens/standplaatsen en 88 onzelfstandige woningen).
- 'Nultredenwoning' is geschikt voor vitale senioren (ca. 60 tot 75 jaar): in 2012 hebben we hier 978 woningen van.
- Zorggeschikte woning is geschikt voor vooral 75 plussers: in 2012 hebben we hier 311 woningen van.

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

In 2012 zijn de projecten De Gasterij Liessel (28 zorggeschikte huurappartementen), De Hovenier Liessel (11 zorggeschikte koopappartementen), Thuishuis Deurne (8 nultredenwoningen) en Helmhof Helenaveen (10 zorggeschikte huurwoningen) opgeleverd.

In 2012 is onder andere gestart met de projecten Eeuwsels Helmond (70 zorggeschikte huurappartementen), Markt Helmond (8 starters koopappartementen), Gitsels Asten (24 zorggeschikte huur/koopwoningen) en blok C2 woonservicezone Liessel (12 zorggeschikte huurappartementen).

Samenwerken met zorg en welzijnsinstellingen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts wil haar 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 2012 zijn de volgende woonvormen opgeleverd dan wel opgericht waarbij samenwerken met zorg en welzijnsinstellingen is vormgegeven:

Woonservicezone Liessel

De Gasterij is in 2012 opgeleverd. Er zijn 10 woningen via de Zorgboog verhuurd en 18 woningen direct via Bergopwaarts. Van die 18 woningen vallen er 14 binnen de huurtoeslaggrens en er zijn 4 duurdere appartementen.

Daarnaast is gestart met de bouw van complex C2 (12 zorggeschikte appartementen) en R (6 rijwoningen). Beide complexen maken deel uit van de woonservicezone Liessel.

Eeuwsels

Savant Zorg en Bergopwaarts werken samen aan vernieuwing van De Eeuwsels in Helmond Noord. Naast het nieuwe woonzorgcentrum van Savant Zorg realiseert Bergopwaarts op de plaats van het voormalige zorgcentrum 70 huurappartementen. De bouw hiervan is in 2012 gestart. Het project zorgt ervoor dat Helmond en in het bijzonder Helmond Noord beter is voorbereid op de toekomst, niet alleen door een eigentijdse zorgvoorziening, maar ook door de daarbij gerealiseerde woningen waarbij de bewoners desgewenst zelf adequate zorg en diensten kunnen inhuren. Daarnaast wordt de

leefbaarheid van de wijk vergroot door de extra diensten die in het project ten behoeve van de wijk worden gerealiseerd.

Thuishuis

In 2010 is Stichting Thuishuis 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 eenzame 60-plussers. Deze stichting wordt ondersteund door Bergopwaarts. De stichting heeft twee doelstellingen. Allereerst gaat de stichting 60-plussers in de gemeente begeleiden bij het ondernemen van activiteiten. De tweede doelstelling is het begeleiden van eenzame 60-plussers als bewoners van het zogenaamde Thuishuis, een kleinschalige woonvorm. Maximaal zeven personen wonen samen in een 'studentenhuis voor ouderen'. Iedere bewoner beschikt hier over een eigen leefruimte met pantry en badkamer. De woonvertrekken zoals keuken, woonkamer, was- en hobbyruimte zijn echter gezamenlijk. Het Thuishuis moet aansluiten bij de behoefte van de bewoners en is gericht op zelfredzaamheid. Indien nodig kan 24 uur per dag, 7 dagen per week ondersteuning en begeleiding worden geboden. In het begin van 2011 is begonnen met de verbouwing van de oude woonwinkel van Bergopwaarts aan de Molenstraat. Hier is ruimte om 7 bewoners volgens dit concept samen te laten wonen. In het vierde kwartaal zijn de gesprekken gevoerd met aspirant bewoners. In 2012 is het Thuishuis opgeleverd.

De Droom

Stichting De Droom is een particulier ouderinitiatief van een aantal ouders met kinderen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, hoofzakelijk het syndroom van Down. Na eerder overleg met Bergopwaarts is in 2009 formeel Stichting De Droom opgericht. Dit om in Deurne een huis te kunnen bouwen waar de kinderen met begeleiding zelfstandig kunnen wonen. De organisatie van zorg en begeleiding wordt door de oudergroep georganiseerd. Zij krijgen tijdens de voorbereiding en uitvoering van de bouw ondersteuning van Stichting MEE Zuidoost Brabant. Met Stichting De Droom is overleg gepleegd over de mogelijkheden voor realisatie van een woongebouw. In 2012 is verder gesproken over de eventuele locatie en het programma van eisen.

Kempenhaeghe

Aan de Emmastraat in Asten is Bergopwaarts begonnen met de bouw van 10 appartementen voor cliënten van expertisecentrum Kempenhaeghe. Een klein percentage van mensen met epilepsie heeft langdurige (soms permanente) zorg en begeleiding nodig. Het gaat dan om mensen met een complexe vorm van epilepsie en bijkomende verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen. Voor hen biedt de sector Zorg & Dienstverlening van het epilepsiecentrum van Kempenhaeghe een verscheidenheid aan woon – en dagbestedingsvormen. De nieuwbouw aan de Emmastraat draagt bij aan de huisvestingsmogelijkheden van de cliënten van Kempenhaeghe.

Algemeen

Met zorgpartijen zijn in het afgelopen jaar de Programma's van Eisen en gewenste plattegronden over elkaar gelegd om tot meervoudig gebruik van nieuw te ontwikkelen zorgproducten te komen. Kempenhaeghe is hier een concreet product van.

Woonzorgproducten en –diensten

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

Opplussen

We bieden onze huurders het oppluspakket aan. Het pakket omvat kleine aanpassingen of voorzieningen die in de woning aangebracht kunnen worden, zodat men langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen. Men kan vrij een keuze maken uit een aantal voorzieningen tot een bedrag van € 1.800. In 2012 is voor 54 woningen de aanvraag voor de opplusregeling gehonoreerd. De totale kosten bedroegen € 36.000,-. Het aantal gehonoreerde aanvragen is daarmee ook dit jaar weer gedaald.

Het gemiddeld besteed bedrag per aanvraag is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Door toepassing van opplusproducten tijdens planmatig onderhoud en de stagnatie in nieuwbouwplannen zal naar verwachting de aanvraag van opplusvoorzieningen de komende jaren gelijk blijven of zelfs dalen.

WMO

De gemeente is de uitvoerende instantie voor de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Huurders die vanwege medische omstandigheden behoefte hebben aan voorzieningen, wenden zich tot de gemeente. Zij beoordeelt de noodzaak van de aanvraag en schakelt Woningbouwvereniging Bergopwaarts in als de benodigde voorziening aangebracht moet worden. De gemeenten hebben 23 adressen voor uitvoering opgedragen aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Ook dit jaar is de omzet binnen het fonds WMO met de helft afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Hadden we in 2010 en 2011 nog respectievelijk 42 en 43 opdrachten, is dit in 2012 afgenomen tot 23 opdrachten. Uit gesprekken met WMO consulenten en onze klant blijkt dat de toewijzingscriteria zijn aangescherpt c.q. beter worden nageleefd. Hoewel we zouden verwachten dat door deze ontwikkeling de deelname aan ons product 'opplussen' zou toenemen is dit voor 2012 nog niet zichtbaar in het aantal aanvragen en de hiermee verbonden uitgaven.

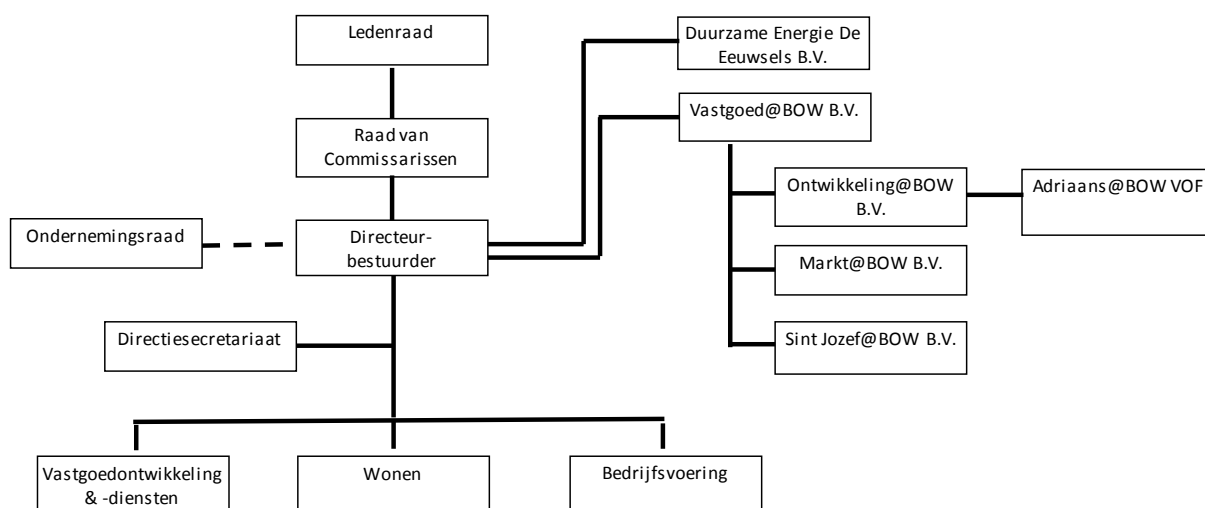
8 Interne organisatie

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 directeur-bestuurder), gedragscode voor leveranciers en gedragscode voor medewerkers. 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 (directeur-bestuurder). Hij wordt bij het besturen van de woningbouwvereniging ondersteund door het managementteam, bestaande uit de managers Vastgoedontwikkeling & -diensten, Wonen en Bedrijfsvoering.



Per 1 juli 2011 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht. Onderdeel van de code is een sectorbrede Beloningscode voor bestuurders en een honoreringsregeling voor commissarissen aangesloten bij de VTW.

Op 13 november 2012 is de Wet normering Topinkomens publieke en semipublieke sector (WNT) door de Eerste Kamer aangenomen. In aanvulling daarop heeft de minister van Wonen en Rijksdienst voor

de corporatiesector op 26 november 2012 een specifieke regeling vastgesteld, de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de Regeling bezoldigingsmaxima). Zowel de WNT als de Regeling bezoldigingsmaxima zijn vanaf 1 januari 2013 van kracht geworden.

Verder is er een maximum zittingstermijn voor commissarissen van tweemaal vier jaar, met de uitzondering dat een nu lopende zittingstermijn eventueel mag worden volgemaakt. Van deze bepalingen mag niet worden afgeweken. Voor de rest blijft het uitgangspunt pas-toe-of-leg-uit gehandhaafd. In de code is extra aandacht voor diversiteit binnen de Raad van Commissarissen, voor verbindingen en voor risicobeheersing. Omtrent het overleg met de belanghebbenden is een aantal eisen komen te vervallen.

De principes van de Governancecode 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;
- verbindingenstatuut.

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 andere relevante documenten te raadplegen en downloaden zijn.

Bij aanstelling in de functie tekenen leden van de Ledenraad voor ontvangst en naleving van de gedragscode voor Beleidsbepalers.

In de jaarlijkse leveranciersbeoordeling wordt ook de naleving van de gedragscode van leveranciers betrokken. Nieuwe leveranciers hebben de gedragscode ondertekend die bij de opdrachtverstrekking/aanbesteding verstrekt wordt.

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 directeur-bestuurder 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, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de woningbouwvereniging.

Hij legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder richt zich bij de 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 directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder 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 arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

- Eigenaar eenmanszaak T.A.T. Technisch Adviesbureau Theuws;
- Lid stuurgroep arbeidsmigranten (SRE);
- Lid Brabantse Vastgoed Sociëteit;
- Lid Peel Kempen overleg;
- Lid Commissie Wonen gemeente Helmond;
- Lid directeurenoverleg Helmondse corporaties;
- Lid Commissie van aanbeveling Deurnese Media Groep;
- Adviseur project Minha Casa Minha Vida te Brazilië.

Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder voor zijn werkzaamheden is wat betreft de hoogte en structuur zodanig dat gekwalificeerde bestuurders kunnen worden behouden en aangetrokken. De vaststelling van de beloning van de directeur-bestuurder is een 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 welk bedrag de directeur-bestuurder besluiten kan nemen buiten de goedgekeurde begroting.

De directeur-bestuurder vormt samen met de managers het managementteam waarin de bestuursbesluiten worden voorbereid.

Belangrijke bestuursbesluiten

- Afboeken oude plankosten en grondwaardes van projecten in ontwikkeling
- Maatschappelijk investeren
- Klantvisie
- Volkshuisvestelijke doelen
- Evaluatie prestatieafspraken gemeenten en samenwerking HBO
- Project De Wit Asten, individuele bergingen
- Huurprijzen 70 appartementen De Eeuwsels te Helmond
- Huurprijzen 9 appartementen Steenweg/Irenelaan te Helmond
- Aangepaste koop- en huurprijzen 10 woningen Loverbosch
- Verkoopprijzen 11 patiowoningen fase 1 Zandbosweg te Deurne
- Maatregelen ter bevordering verkoop Klavier te Aarle-Rixtel
- Verkoop gebouw 2b WSZ St. Jozefparochie te Deurne
- Projectplan 32 PG units Zeilberg te Deurne
- Aanbesteding Bloemenwijk 4e fase (39 woningen)
- Bouwteam Helenaveen
- All-in contract CV installatie inclusief ketelvervanging
- Haalbaarheidsonderzoek De Droom
- Pilot transformatie Europastraat 3, 43, 45 en 47 te Deurne
- Update handhaving en leefbaarheidstraject Paddestoelenwijk en woonwagenlocaties Bovist & Haakske
- Stand van zaken beheer OMO locatie Haspelweg 11 te Deurne
- Tijdelijk gebruik de Eeuwsels te Helmond
- Goedkeuring aktewijziging VvE Montaine
- Ondernemingsplan 2013-2016
- Optimalisatie organisatie
- Functiebeschrijving en waardering van een viertal functies zijn geactualiseerd
- Invoering werkkostenregeling
- Risico-inventarisatie & -evaluatie
- Inlenersaansprakelijkheid en inlening van personeel

- Handboek omgaan met agressie en geweld
- Keuze leverancier website
- ICT Beleid

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

Financiële verslaggeving

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

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

De externe onafhankelijke accountant wordt benoemd voor de periode van 4 jaar 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 onafhankelijke accountant gedaan. De huidige accountant PricewaterhouseCoopers is benoemd voor de controle van de jaarrekening 2012. 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 manager Bedrijfsvoering. De onafhankelijkheid, objectiviteit, professionaliteit en deskundigheid van de interne controller worden door de organisatie geborgd. Ook is sprake van een heldere en volledige vastlegging van 'audit trail'.

Het interne controleplan is door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Daarnaast is deze verstrekt aan en besproken met de externe onafhankelijke accountant. De resultaten van de interne controle worden door de externe accountant betrokken in het controle traject van de jaarrekening.

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 directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. Na vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen wordt de jaarrekening ter goedkeuring voorgelegd aan de Ledenraad.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft een visie ontwikkeld op haar maatschappelijke positie en hanteert deze visie als uitgangspunt bij de bepaling van haar beleid. Door de directeur-bestuurder is deze visie vertaald in een missie en in beleidsdoelstellingen. Deze missie en beleidsdoelstellingen zijn uiteengezet in het jaarverslag. Ook is hier inzicht gegeven in de mate van realisatie van de beleidsdoelstellingen en het oordeel van de directeur-bestuurder over de realisatie ervan.

De directeur-bestuurder en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen overleggen jaarlijks met de Huurders Belangen Organisatie De Peel. Ook de Ledenraad wordt in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over de hoofdlijnen van het beleid voor zover deze 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 de bijlage 'ondernemingsplan'.

Werkorganisatie

Integriteit

Het beleid op het gebied van integriteit omvat drie gedragscodes namelijk: de gedragscode voor de medewerkers, de gedragscode voor beleidsbepalers en gedragscode voor de leveranciers.

Integriteitsbewustzijn is een belangrijk aandachtspunt binnen de organisatie. Onze arbodienst fungeert ook als vertrouwenspersoon.

Jaarlijks wordt de werking van het integriteitsbeleid getoetst. In 2012 is wederom uitvoering gegeven aan het interne controleplan. Integriteitsaspecten worden hier ook in betrokken.

Onze gedragscodes publiceren wij op onze website en daarnaast ondertekenen onze leveranciers de gedragscode voor leveranciers.

In 2012 hebben we geen meldingen van integriteitschendingen ontvangen.

Medewerkers

In 2012 is het nieuwe ondernemingsplan opgesteld. In verschillende medewerkersessies hebben alle medewerkers hun bijdrage geleverd in de totstandkoming van het nieuwe plan.

Aansluitend is door het managementteam beoordeeld of voor het succesvol uitvoeren van dit plan organisatorische wijzingen gedaan moeten worden. Een voorstel 'optimalisatie organisatie' is ter advies aangeboden aan de ondernemingsraad. In januari 2013 wordt dit adviestraject afgerond waarna tot implementatie overgegaan kan worden. We voeren continu aanpassingen door met het doel efficiënter en effectiever te kunnen werken.

Personeelsopbouw

	2012	2011
Formatieplaatsen (ingevuld in Full-time equivalents, excl. gedetacheerden)	46,8	48,2
Aantal medewerkers	53	55
Percentage parttimers	41%	40%
- Percentage mannen	52%	56%
- Percentage vrouwen	48%	44%
Aantal medewerkers in dienst	4	7
Aantal medewerkers uit dienst	6	6

	2012	2011
Aantal medewerkers in de leeftijd categorie		
20 tot 35 jaar	8	8
35 tot 50 jaar	30	28
50 tot 65 jaar	15	19
Gemiddelde leeftijd in jaren	45	45

Ziekteverzuim

In 2012 is er opnieuw een aantal langdurig zieken waardoor het ziekteverzuimpercentage hoog uitvalt. Bij geen van allen is sprake van werkgerelateerd verzuim. Re-integratie afspraken zijn gemaakt, waar mogelijk. Begeleiding van medewerkers en leidinggevendenden bij langdurige arbeidsongeschiktheid is belangrijk aandachtspunt geweest in 2012.

	Norm	2012	2011
Ziekteverzuim	3,50%	5,6%	6,64%

Opleiding

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 standaardtrainingen en -opleidingen gevolgd, maar er

is ook maatwerk geleverd aan bepaalde groepen medewerkers. Daarnaast is coaching ingezet als middel tot ontwikkeling van medewerkers en leidinggevend.

	2012	2011
Opleidingskosten (x € 1.000)	41	77

In 2012 hebben wij 7 stagiaires een stageplaats kunnen bieden:

- Verhuur: 1 stagiaire voor enkele maanden vanuit MBO- opleiding. Ervaring met klantcontacten en baliewerkzaamheden opdoen.
- Onderhoud: 1 stagiaire voor enkele maanden vanuit HBO- opleiding. Loopt door in 2013.
- Nieuwbouw: 1 stagiaire voor enkele maanden vanuit HBO- opleiding. Onderzoek in het kader van transformatieopgave.
- Nieuwbouw: 1 stagiaire voor enkele maanden vanuit HBO- opleiding. Onderzoek naar gebruik duurzame energie bij nieuwbouw.
- Woningbeheer/onderhoud: 1 stagiaire voor enkele maanden vanuit MBO- opleiding. Meewerken in planmatig- en mutatieonderhoud.
- HRM: afstudeerstage Hbo-niveau gestart in 2011, afgerond in 2012
- Financien: stage gestart in 2011, afgerond begin 2012.

Afdeling Wonen

In het afgelopen jaar hebben we ons vooral beziggehouden met een belangrijke pijler van het nieuwe ondernemingsplan 'Passend Bezit'. Welke woningen hebben we in de toekomst nodig en binnen welke bandbreedte moeten we ons huidige bezit transformeren om dit te realiseren. Ook het huidige economische klimaat en de koers die de regering vaart hebben ons genoodzaakt om goed te kijken naar onze huidige projectenportefeuille. We hebben keuzes gemaakt welke projecten nog wel en niet realiseerbaar c.q. realistisch zijn in het licht van de huidige ontwikkelingen.

Daarnaast hebben we ook een aantal organisatorische veranderingen voorbereid met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Rondom het strategisch voorraadbeleid is een team geformeerd dat zich bezighoudt met de meerjarenonderhoudsplanning, de verkoop uit het bestaande bezit, het VvE-beheer en de beleidsmatige zaken met betrekking tot leefbaarheid in wijken.

Afdeling Vastgoedontwikkeling & -diensten

Na enkele jaren van temporisering heeft in 2012 een inhaalslag plaatsgevonden in het nieuwbouwprogramma. De koopmarkt is nog verder verslechterd in 2012 zodat de nadruk heeft gelegen op huurwoningen. In totaal zijn in 2012 182 woningen in aanbouw genomen waarvan 152 huurwoningen. Door temporisering in voorgaande jaren zijn in 2012 slechts 56 nieuwe woningen opgeleverd.

De inkoopmarkt is onveranderd gunstig gebleken in 2012 zodat zowel voor nieuwbouw- als voor onderhoudsprojecten ruim binnen de beschikbare budgetten ingekocht kon worden. Monitoring van de gecontracteerde partners op continuïteit wordt echter hierdoor steeds belangrijker. De Taskforce is ook in 2012 actief geweest en heeft adviezen gegeven over de ophanden zijnde nieuwbouwplannen en onze grondposities.

In 2012 is bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan geconcludeerd dat de transformatie van ons bezit de belangrijkste opgave zal zijn voor de komende jaren. Hierbij wordt de scheidslijn tussen nieuwbouw en onderhoud steeds minder duidelijk te trekken. De organisatie is hierop inmiddels aangepast. Er wordt nu geopereerd vanuit het team ontwikkeling en voorbereiding en het team realisatie. In beide teams worden zowel nieuwbouw-, als bestaande bouwprojecten aangestuurd.

In 2012 zijn de activiteiten op gebied van VVE Beheer van BOW Vastgoedbeheer overgedragen aan VB&T VVE diensten bv. De activiteit Vastgoedbeheer is in goed overleg met de opdrachtgevers beëindigd.

Afdeling Bedrijfsvoering

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

Personeel & Organisatie

In 2012 is uitvoering gegeven aan de geactualiseerde personeelsevaluatiecyclus. De aangepaste gespreksformulieren zijn ingezet waardoor de leidinggevende meer toelichting moet geven en verslag moet uitbrengen over de ontwikkelingen.

In 2012 is de nieuwe bedrijfsarts van start gegaan die voor het spreekuur een eigen kamer binnen ons kantoorpand gebruikt. Het aantal (langdurig) zieken blijft een zorg. Eind 2012 is een evaluatiegesprek gevoerd met de bedrijfsarts en beiden zijn positief over de samenwerking.

ICT

De ICT-infrastructuur heeft naar wens gefunctioneerd en vanuit het dagelijks gebruik worden eventuele verbeteringen doorgevoerd. In 2012 is het ICT-beleid opgezet en diverse ICT-procedures geformaliseerd. Daarnaast is met onze collega WoCom onderzoek verricht naar samenwerking van de ICT afdeling. De eerste stap is het analyseren van de verschillen in de huidige situatie van beide organisaties.

Financiën

De ontwikkelingen op het financieel vakgebied volgen elkaar in hoog tempo op. De consequenties worden direct vertaald en waar nodig toegepast. Voor de actuele onderwerpen zoals de Herziene Woningwet, regeerakkoord en regelgeving externe toezichthouders blijven aanvullingen en onzekerheden zich opvolgen. In 2012 is uitvoering gegeven aan de implementatie van de RJ645. Het formuleren van het informatiebeleid is in volle gang.

Communicatie & Facilitaire Zaken

In 2012 ging de aandacht van de afdeling Communicatie uit naar de corporate activiteiten en communicatieve ondersteuning van de nieuwbouwprojecten.

Speciale evenementen

- Communicatie heeft het symposium van de presentatie van het nieuwe Ondernemingsplan 2013 – 2016 georganiseerd voor medewerkers en stakeholders. Hiervoor is op ludieke wijze een middag in het Cultuur Centrum van Deurne georganiseerd waar de nadruk werd gelegd op ‘samenwerken’.
- Narrow casting is nadrukkelijker ingezet. Diverse films zijn gemaakt, onder andere van de opening van De Gasterij, het symposium Ondernemingsplan 2013 – 2016, een sfeerimpressie van de Steenweg in Helmond, van de Meidenvoetbaldag en een promotiefilm over Liessel. Deze zijn op het eigen You Tube kanaal van Bergopwaarts geplaatst.
- Op initiatief van afdeling Communicatie is er in april een Meiden voetbalmiddag in samenwerking met Move(F)it en SV Deurne georganiseerd. Ruim 80 meiden van 6 tot en met 13 jaar zijn begeleid door 4 profvoetballers van Helmond Sport.

Digitale dienstverlening 2012

In 2012 is er veel tijd besteed aan het verder uitwerken van de strategiebepaling van de online dienstverlening. Nadat de strategie is bepaald is tot keuze van een leverancier overgegaan die gespecialiseerd is in het maken van websites voor woningbouwcorporaties. Met de leverancier is in 2012 intensief gewerkt aan het ontwerp van de nieuwe website. Deze is eind 2012 geaccordeerd door de stuurgroep, waarna een begin is gemaakt met de planning van de bouw en de implementatie van de website in 2013.

Sponsoring

Bergopwaarts stelt jaarlijks een budget vast voor sponsoring. Jaarlijks komen er vele verzoeken voor sponsoring binnen. Aanvragen worden getoetst aan het sponsorbeleid.

Criteria voor sponsoring

Elke groepering, vereniging of instelling kan een sponsoraanvraag indienen bij Bergopwaarts. Vanuit onze maatschappelijke positie en ons werkkterrein verwachten wij vooral aanvragen van:

- dorps-, buurt- en wijkverenigingen;
- kleinschalige (sport, hobby-, buurthuis) verenigingen of clubs met een sterke lokale binding;
- instellingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en onderwijs met een sterke lokale binding.

Richtlijnen die Bergopwaarts hanteert bij de toekenning:

- de organisatie moet een lokale of regionale speler zijn;
- de organisatie mag geen politieke en/of juridische groepering zijn;
- het onderwerp moet de primaire doelgroep(en) van Bergopwaarts aanspreken;
- het onderwerp moet relevant zijn voor het werkgebied van Bergopwaarts;
- het onderwerp moet een maatschappelijke component in zich hebben;
- de sponsoring moet voldoende rendement opleveren;
- de kosten/inspanningen moeten in verhouding staan tot het rendement;
- er moet voldoende tijd tussen een eventuele vervolgsponsoring zitten;
- sponsoring is eenmalig. Stilzwijgende verleningen worden niet meegenomen;
- Bergopwaarts sponsort geen commerciële bedrijven.

In 2012 is er in totaal bijna € 50.000 aan sponsoring uitgegeven.

Sponsoring is ingezet voor culturele events, meerdaagse festivals ten behoeve van feestelijkheden voor jong en oud in het werkgebied, jeugdactiviteiten, muziekevenementen, sportactiviteiten en winterse activiteiten. Met name activiteiten waarbij nadrukkelijk jeugd werd betrokken, zijn gesteund.

Sponsoring wordt ook benaderd vanuit middelen: zo heeft het Deurnes Mannenkoor de bezorging van De Sleutel, het bewonersblad, in Deurne op zich genomen. Hiervoor krijgen zij een vergoeding. De aanhangwagen, de BergOpbox en caddy wordt ingezet tijdens de rolstoelmeerdaagse. Bergopwaarts heeft aan stichtingen, verenigingen en vrijwilligersorganisatie pc's geschonken die vrijgekomen waren na aanschaf van nieuwe apparatuur binnen Bergopwaarts. Voor huurders van Bergopwaarts is er een aantal gratis kaarten beschikbaar gesteld voor het bijwonen van een voorstelling in het Cultuur Centrum Deurne.

Facilitair

Afdeling facilitair biedt ondersteuning aan de gehele organisatie. Facilitair beheert het wagenpark en overige vervoersmiddelen. Draagt zorg voor schoonmaak, beveiliging, de groenvoorziening in het gebouw en bevoorrading van kantine. Voert administratieve ondersteunende taken uit zoals bestellingen (inkoop) en voorraadbeheer. Vergaderruimtes worden ingericht en lunches verzorgd. Dagelijks wordt de post digitaal verwerkt en wordt uitgaande post verzonden. De telefooncentrale wordt beheerd. Kleine problemen van technische aard in het gebouw worden opgelost.

Ondernemingsraad 2012

De doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is het vertegenwoordigen van de medewerkers en het bevorderen van een goed overleg tussen de directeur-bestuurder en de werknemers. Hiermee levert de OR een bijdrage aan het goed functioneren van de onderneming. De huidige OR is gekozen in juni 2011 en heeft zitting voor een periode van drie jaar. De zittingstermijn van de huidige OR loopt af op 1 juli 2014.

De OR overlegt tweemaandelijks met de directeur-bestuurder. Dit reguliere overleg wordt in een onderling overleg voorbereid.

Een lid van de Raad van Commissarissen heeft in 2012 eenmaal het overleg van de OR met de directeur-bestuurder bijgewoond.

De OR heeft zich in 2012 met de volgende advies- en instemmingaanvragen bezig gehouden:

- ondernemingsplan 2013-2016 (advies);
- benoeming van twee leden van de RvC (advies);
- uitvoering maatregelen naar aanleiding van de RIE (risico inventarisatie en -evaluatie) (instemming);
- handboek agressie en geweld (instemming);
- aanpassing van de regeling flexibel werken naar aanleiding van afschaffing van de urenregistratie (instemming);
- optimalisatie van de organisatie (advies).

Daarnaast is tijdens de overleggen met de directeur-bestuurder ook gesproken over onder meer de bedrijfseigen regelingen, maatregelen met betrekking tot dienstkilometers en bedrijfsauto's, de

contacten met andere corporaties over de mogelijkheden van samenwerking op onderdelen van de bedrijfsvoering, de personeelsregelingen, diverse overige personeelszaken, het jaarverslag en de begroting, vrijdagmiddagsluiting, invoering van de werkkostenregeling, maatregelen naar aanleiding van de resultaten van het medewerkersonderzoek, de medewerkersvisie, de eindejaarsuitkering (vervolgoverleg in 2013), bedrijfslasten, risicomanagement en het reglement van de OR.

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 Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel 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 gemeenten 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

Met de HBO is afgesproken 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 2012 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 directeur-bestuurder 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 inspinnen 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.

Gemeente Deurne

Met de gemeente Deurne zijn voor 2012 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 en zorg en welzijn. In Deurne is Woningbouwvereniging Bergopwaarts de eerste partij voor realisatie van sociale huurwoningen. Andere woningcorporaties zijn in Deurne niet of nauwelijks actief.

Gemeente Asten

Met de gemeente Asten zijn prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2011-2013. Deze zijn voorbereid in samenwerking met woCom. Evenals de prestatieafspraken met de gemeente Deurne zijn deze 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 en zorg en welzijn.

Gemeente Helmond

In 2009 werden voor de eerste keer de overeengekomen prestaties voor 2009-2010 met de gemeente Helmond vastgelegd. In 2011 zijn deze verlengd tot juli 2012. 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, bestrijding van overlast en inzet van middelen. Ook in Helmond 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 in Deurne en Asten.

Overleg

Het overleg met de gemeente Deurne vindt het meest frequent plaats. Tweemaal was er bestuurlijk overleg tussen het college van burgemeester & wethouders en de directeur-bestuurder en managers. Viermaal was er overleg tussen de wethouder belast met de volkshuisvesting en de directeur-bestuurder en zesmaal was er overleg tussen de beleidsmedewerker van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de beleidsontwikkelaar Wonen van de gemeente.

Met de gemeente Asten vond tweemaal overleg plaats op bestuurlijk niveau. Er is regelmatig contact 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 directeur-bestuurder vier keer aanwezig geweest bij de commissie Wonen. Met de collega's in Helmond is een onderling bestuurlijk overleg.

Tijdens deze overleggen kwamen onder andere de gevolgen van de crisis voor ons woningbouwprogramma en de prioritering van projecten aan de orde.

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, Kempenhaeghe, MEE, 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 de HBO en gemeenten hebben, maar zij verwachten wel van ons dat we

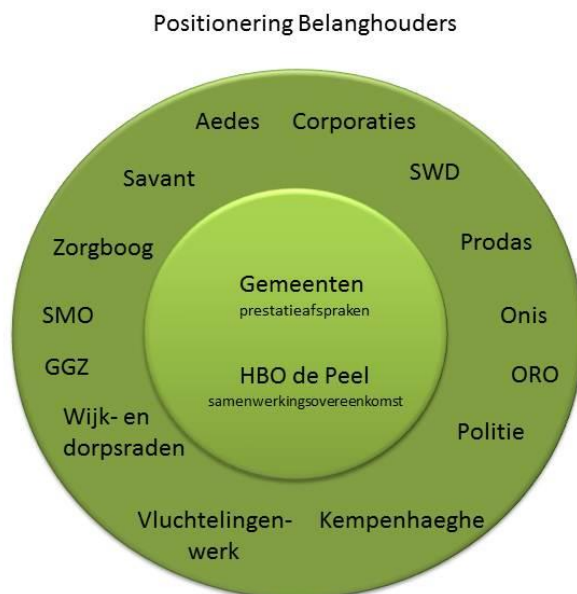
inzicht geven in ons beleid en onze strategie, en dat we uit kunnen leggen waarom bepaalde keuzes wel of juist niet worden gemaakt. Aan die wens proberen we tegemoet te komen door duidelijke doelen te stellen en transparant te communiceren over keuzes en resultaten. Het overleg met deze belanghouders wordt door medewerkers uit alle lagen van de organisatie gevoerd, afhankelijk van de onderwerpen.

Als belanghouder wordt door Woningbouwvereniging Bergopwaarts ook Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties aangemerkt. Aedes mag van haar lidorganisatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts een kritische maar positieve inbreng verwachten bij lopende discussies en in daartoe geëigende platforms, zoals het directeurenoverleg.

Resultaten 2012

De directeur-bestuurder neemt deel aan het Peel-Kempenoverleg, waarin een aantal corporaties uit de regio rond Eindhoven ervaringen en standpunten uitwisselen. In Helmond neemt hij deel aan het directeurenoverleg Helmond waarin nagenoeg alle corporatiedirecteuren met bezit in Helmond aan deelnemen. De eerste ervaringen met de regionale klachtencommissie (samenwerking met Goed Wonen (Gemert), Woningstichting Laarbeek (Laarbeek) en Peelrand Wonen (Boekel) zijn eind 2012 gezamenlijk geëvalueerd. Vanuit het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is het project huisvesting arbeidsmigranten gestart waar de directeur-bestuurder namens de corporaties zitting heeft in de stuurgroep. Met de collega's WoCom, Woonpartners en Wooninc is onderzoek verricht naar het eventueel opzetten van een shared service center. Met de zorgcoöperatie Helenaveen is succesvol het project Helmhof, 10 zorggeschikte woningen, gerealiseerd. In de woonservicezone Liessel wordt de ontmoetingsruimte Ons Plekske beheerd door een vrijwilligersverband. In de rondetafelgesprekken bij de totstandkoming van ons ondernemingsplan zijn we met een delegatie van al onze belanghouders in gesprek gegaan.

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 risicobeperkende afwegingen. Het onderbrengen van activiteiten in andere entiteiten draagt ook bij aan de transparantie.

In 2008 is door Ontwikkeling@BOW BV en Adriaans Projecten BV de vennootschap onder firma Adriaans@BOW opgericht. Doel is het realiseren van 50 voor verkoop bestemde nieuwbouwwoningen in Aarle-Rixtel. In 2011 zijn de activiteiten rondom het bouwrijp maken van de locatie afgerond en is gestart met de verkoop. In 2012 is gestart met de bouw van fase 1, 25 woningen.

Op 5 juli 2012 heeft de Tweede Kamer goedkeuring verleend aan de Herziene Woningwet. Aansluitend is deze behandeld in de Eerste Kamer en deze heeft een lijst met vragen en reacties opgeleverd waar antwoord op gegeven moet worden.

Met het aantreden van het nieuwe Kabinet en een nieuwe minister is ook een aantal andere uitgangspunten ingebracht. Deze worden door de minister verwerkt in een nog op te stellen novelle voor deze wet.

Duidelijk is dat het werkdomein aangepast gaat worden en dat de gemeenten meer bevoegdheden krijgen in de aansturing van corporaties.

Het huidige voorstel Herziene Woningwet en de te verwachten aanvullingen hebben een groot effect op de verbindingen.

In het voorstel is ook regelmatig sprake van nog nadere uitwerking in een Algemene Maatregel van Bestuur. Dit heeft tot gevolg dat een aantal globaal omschreven uitgangspunten nog nader concreet ingevuld moeten worden.

Het doel en de richting zijn helder, vandaar dat met deze uitgangspunten rekening gehouden moet worden bij het vormgeven van de organisatiestructuur. Er ontbreekt echter nog een aantal concrete kaders waardoor pas op een later moment voorstellen tot besluitvorming uitgewerkt kunnen worden.

De beoogde ingangsdatum is verschoven naar 1 januari 2014, de verplichte administratieve scheiding is in middels verschoven naar 1 januari 2015.

Wij blijven vooruitlopend op definitieve invoering en vormgeving zelfstandige financiering van onze verbindingen 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 2012	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 441.382-
Resultaat verslagjaar	€ 186.753-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 441.382-
Overige participanten	Geen

Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon 100% zeggenschap
Geldstromen	
Van vereniging naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan verbinding	€ 6.417
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 € 938
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000
Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Ontwikkeling@BOW 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 2012	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 429.963-
Resultaat verslagjaar	€ 217.250-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 429.963-
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	€ 4.783
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 € 2.063
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Markt@BOW 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 2012	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 59.724
Resultaat verslagjaar	€ 40.676
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 59.724
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	€ 3.839
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 € 2.207
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	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 2012	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 5.039
Resultaat verslagjaar	€ 2.157-

Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 5.039
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	€ 2.118
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 € 486
Van verbinding naar de vereniging	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door de vereniging	€ 0
Afgegeven zekerheden t.b.v. de verbinding	Rekening-courantovereenkomst
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid verzekerd, max. verlies aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Adriaans@BOW V.O.F.
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Statutaire vestigingsplaats	Helmond
Statutaire doelstelling	Gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening en risico ontwikkelen en realiseren van (woningbouw)projecten
Oprichtingsdatum	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 2012	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 0
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 2.408.729
Resultaat verslagjaar	€ 349.621
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	50
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 0
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
Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Statutaire vestigingsplaats	Helmond
Statutaire doelstelling	Het realiseren, ontwikkelen en exploiteren van duurzame energievoorzieningen, meer in het bijzonder een wko-installatie in het Plangebied De Eeuwsels te Helmond voor een periode van in beginsel 60 jaar
Oprichtingsdatum	19 december 2011
Bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Waardering	Netto vermogenswaarde
Kern-/nevenactiviteiten in het verslagjaar	Realiseren en exploiteren wko-installatie
Consolidatie binnen	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Financiële gegevens 2012	
Vennootschap geplaatst kapitaal	€ 0
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 338.174
Resultaat verslagjaar	€ 51.826-
Jaaromzet	€ 45.600
Belang in %	57,9
Nominale waarde belang, preferentie/prioriteit	€ 0
Overige participanten	Stichting Savant, Organisatie voor Zorg (17,5%) Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V. (24,6%)
Stichting/vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als rechtspersoon 57,9% zeggenschap
Geldstromen	
Van TI 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

Beheerstichting Bergopwaarts is in het verleden opgericht om BTW-voordeel te behalen op het kantoorpand aan de Sint Jozefstraat te Deurne. Met het omzetten van de bestemming van het pand tot steunpunt in de WSZ Sint Jozefparochie, is de functie van de stichting komen te vervallen. De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring verleend voor het liquideren van de stichting. Dit is in 2012 uitgevoerd.

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 2012	
Eigen vermogen inclusief resultaat verslagjaar	€ 0
Resultaat verslagjaar	€ 1.499-
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100
Intrinsieke waarde	€ 0
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	2012	2011	2010	2009	2008
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.533	4.517	4.519	4.541	4.397
In eigendom in gemeente Delft	129	129	129	129	129
Kamerverhuur	82	12	15	15	15
Garages	90	80	81	71	71
Zakelijke ruimte	14	9	16	14	1
Woningen in beheer	8	8	5	5	5
Standplaatsen in eigendom	32	30	32	45	45
Standplaatsen met woonwagen in eigendom	24	29	30	12	12
Bedrijfspanen in beheer	1	1			
Overig onroerend goed	2	2			
Totaal aantal verhuureenheden	4.915	4.814	4.827	4.832	4.675
Huurklasse (aantal VHE's) *					
Goedkope huur	785	964	1.064	1.109	1.197
Betaalbare huur	3.454	3.507	3.484	3.506	3.334
Dure huur	561	246	182	132	72
In het boekjaar					
Verkocht	50	49	99	37	101
Gesloopt	0	0	0	17	14
In aanbouw	142	37	56	102	
Opgeleverd	52	37	99	174	81
Aangekocht	10		4		5
Overig		2	-9		
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Bedrijfswaarde	379	358	322	308	216
Verzekerde waarde	n.v.t.	n.v.t.	473	351	351
WOZ waarde	965	983	1.003	982	900
Personeelsbezetting (in FTE)					
Directie/bestuur	1,00	2,00	2,00	5,70	5,60
Wonen	16,78	17,89	16,50	18,20	16,50
Vastgoed	11,16	10,17	12,60	12,70	12,00
Bedrijfsvoering	17,88	18,16	16,00	17,70	20,10
Totaal	46,82	48,22	47,10	54,30	54,20
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden	1.147	1.198	1.311	1.518	9.695
Toegewezen met urgentie	25	28	32	36	38
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	351	303	348	367	283
Huurmatiging	1.003	1.058	1.110	1.139	1.198
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,63%	0,75%	1,27%	0,98%	0,65%
Huurderving (% jaarhuur)	2,24%	2,58%	2,09%	1,41%	1,09%
* Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					

Boekjaar	2012	2011	2010	2009	2008
Continuïteit					
Liquiditeit	0,70	0,60	1,62	1,01	2,60
Solvabiliteit (EV / TV)	50,34	49,87	44,75	41,03	34,70
Rendement	-0,2%	-0,2%	6,7%	2,2%	2,6%
Interest dekking ratio	2,02	1,65	1,38	1,15	0,99
Loan to value	56,53%	55,41%	48,57%	47,16%	47,50%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	-0,34%	-0,46%	14,91%	5,19%	-0,18%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	1,34%	1,40%	8,71%	4,20%	1,85%
Onderhoud woningbezit					
Serviceonderhoud per vhe	96	90	60	112	102
Mutatieonderhoud per vhe	60	58	47	76	124
Planmatig onderhoud per vhe	981	1.418	1.158	953	1.240
Overige kengetallen					
Beheernorm per woning (*1)	1.325	1.271	1.245	1.310	1.322
Koopgarantwoningen verkocht	36	43	89	29	87
Aantal meldingen overlast	482	524	489	592	525
Aantal adressen overlast	262	307	319	328	427
Aantal gegronde (*2) klachten	0	1	0	2	0
Ziekteverzuim personeel	5,60%	6,60%	3,30%	4,40%	3,62%
*1) Vanaf 2011 op basis van CFV systematiek					
*2) 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	2012 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	3.351
een huurwoning bieden aan minimaal 1200 huishoudens in Asten	1.164	1.200	1.138
een huurwoning bieden aan minimaal 100 huishoudens in Helmond	43	100	113
aan minimaal 460 huishoudens huisvesting bieden door een MGE-koopwoning	130	460	410
voldoende grondposities hebben om voor 500 huishoudens huisvesting te kunnen realiseren	370	500	378
Wij verhuren, beheren en ontwikkelen en zijn tevreden als we eind 2012			
minimaal 300 objecten van derden hebben waarvoor wij het vastgoedbeheer doen	5	300	Beëindigd
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%	
de marktwaarde van al onze nieuwbouwprojecten bij oplevering hoger is dan de investering		100%	Geen meting
het jaarlijkse totaal rendement hoger ligt dan het gemiddelde rentepercentage van onze leningen		100%	Geen meting
het rendement op het eigen vermogen minimaal gelijk is aan het inflatiepercentage		100%	-0,34%
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	2,5
we minimaal 95% van de vrijkomende betaalbare woningen toewijzen aan de lage inkomensgroep	65%	95%	95%
we maken winst op producten voor de overige klanten. We zijn tevreden als			
we op alle commerciële producten minimaal 5% winst maken		5%	Geen meting
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	
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	Geen meting
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%	Geen meting
eind 2012 minimaal 90% van de huurders de keuzevrijheid bij groot onderhoud met een 7 of hoger waardeert.	89%	90%	
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%	Geen meting
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%	72%
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de uitvoering van groot onderhoud of renovatie met een 7 of hoger waardeert.	87%	90%	Geen meting

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%
we in 2012 een klantvertegenwoordiging hebben, die meedenkt over vernieuwende projecten en waarmee we minimaal twee ideeën hebben ontwikkeld.			
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%	86%
het gemiddelde gasverbruik van onze huurwoningen met minimaal 10% daalt in de periode 2009-2012.	n.v.t.	10%	
Wij hebben goede en passende woningen. Wij zijn tevreden als:			
eind 2012 tussen 30% en 40% van de huurwoningvoorraad een nultredenwoning is;	22%	30%	20%
eind 2012 tussen 55% en 65% van de huurwoningvoorraad een eengezinswoning is;	71%	55%	75%
we in de periode 2009-2012 tussen 4.300 en 4.700 betaalbare huurwoningen hebben;		4.300	4.520
we in de periode 2009-2012 minstens 40 woningen in de vrije verkoop verkocht hebben;	0	40	
eind 2012 minimaal 90% van onze klanten de woning met een 7 of hoger waardeert;	77,60%	90%	
80% van onze woningen voldoet aan onze interne kwaliteitseisen.	0	80%	
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%	
we eind 2012 500 zelfstandige woningen hebben waar (verzorgingshuis)zorg mogelijk is;	350	500	
we eind 2010 met minimaal 5 partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben ter stimulering van het zelfstandig wonen.		5	
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%	
we eind 2012 met minimaal 5 partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben ter stimulering van het welzijn van onze bewoners.	1	5	1
We bevorderen de zelfredzaamheid van bewoners. Wij zijn tevreden als:			
minimaal 95% van de klachten over overlast beheersbaar blijft;	95%	95%	99%
eind 2012 maximaal 3% van de huurders een huurachterstand heeft.	5,60%	3%	5,41
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%	Geen meting
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.			
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%	Geen meting
het ziekteverzuimpercentage op maximaal 3,5% ligt.	3,62%	3,50%	5,6%
Onze organisatie is efficiënt en effectief. Wij zijn tevreden als:			
we eind 2012 een fase 3 organisatie zijn volgens het INK-model;	fase 1-2		
eind 2012 onze huurderving in het reguliere verhuurproces maximaal 0,5% van de te ontvangen huren bedraagt.	1,14%	0,50%	1,02%
Wij zetten onze entiteiten goed in. Wij zijn tevreden als:			
de risico's voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts zo minimaal mogelijk zijn;			
we fiscale voordelen behalen.			
de entiteiten een positieve bijdrage leveren aan het (financieel) resultaat van de woningbouwvereniging			

Jaarrekening 2012

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2012

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2012		31 december 2011	
		€	€	€	€
Materiële vaste activa	6				
Sociaal vastgoed in exploitatie		348.800		335.271	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		16.748		10.977	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.277		8.607	
			373.825		354.855
Vastgoedbeleggingen	7				
Commercieel vastgoed in exploitatie		26.062		20.542	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		54.477		54.879	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.736		4.645	
			84.275		80.066
Financiële vaste activa	8				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		0		225	
Latente belastingvordering		512		591	
Leningen u/g		5.000		5.000	
Te vorderen BWS subsidies		130		199	
			5.642		6.015
Som der vaste activa			463.742		440.936
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	9				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0		553	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		6.403		9.575	
			6.403		10.128
Onderhanden projecten	10		181		693
Vorderingen	11				
Huurdebiteuren		252		292	
Gemeenten		7		77	
Overige vorderingen		3.372		2.989	
Overlopende activa		1.059		1.140	
			4.690		4.498
Liquide middelen	12		3.581		103
Som der vlottende activa			14.855		15.422
			478.597		456.358

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012

(x € 1.000)

	Ref.	2012 €	2011 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	18	26.064	25.117
Opbrengsten servicecontracten	19	666	615
Overheidsbijdragen	20	77	77
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	21	-175	885
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	22	-1.730	1.039
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	23	17.136	7.613
Overige bedrijfsopbrengsten	24	1.112	1.550
		43.150	36.896
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	25	12.501	12.187
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	26	7.117	3.591
Lonen en salarissen	27	2.413	2.423
Sociale lasten	28	370	332
Pensioenlasten	29	486	482
Onderhoudslasten	30	5.577	7.528
Leefbaarheid	31	383	443
Lasten servicecontracten	32	663	594
Overige bedrijfslasten	33	4.064	4.384
		33.574	31.964
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	2.313	537
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		120	123
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	35	60	210
Rentelasten en soortgelijke kosten	36	-7.078	-7.098
Saldo financiële baten en lasten		-6.898	-6.765
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		365	-2.370
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	37	-1.202	1.333
Aandeel derden in het resultaat	38	22	0
Resultaat na belastingen		-815	-1.037

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012 (indirecte methode)

(x € 1.000)

	31 december 2012		31 december 2011	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Bedrijfsresultaat</i>		9.576		4.932
<i>Aanpassingen voor:</i>				
<i>Afschrijvingen (incl. boekresultaten verkoop mva)</i>	12.501		12.187	
<i>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa</i>	-10.019		-4.022	
<i>Vrijval/dotatie egalisatierekeningen</i>	-70		-68	
<i>Vrijval/dotatie voorzieningen</i>	0		-439	
		2.412		7.658
		11.988		12.590
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
<i>Voorraden</i>	-3.725		-4.634	
<i>Onderhanden projecten</i>	-512		-693	
<i>Vorderingen</i>	192		-2.032	
<i>Kortlopende schulden (excl bankkrediet)</i>	376		-4.153	
		-3.669		-11.512
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		8.319		1.078
<i>Ontvangen interest</i>	60		210	
<i>Opbrengst financiële vaste activa</i>	120		123	
<i>Ontvangen belasting naar de winst</i>	0		0	
<i>Betaalde interest</i>	-7.078		-7.098	
<i>Betaalde belasting naar de winst</i>	0		-213	
		-6.898		-6.978
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		1.421		-5.900
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Investerings in materiële vaste activa</i>	-16.248		-17.203	
<i>Desinvesteringen in materiële vaste activa</i>	10.048		8.300	
<i>Investerings in financiële vaste activa</i>	-373		-156	
		-6.573		-9.059
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-6.573		-9.059
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten uit langlopende schulden (nw leningen)</i>	31.300		5.000	
<i>Aflossing langlopende schulden</i>	-21.148		-5.268	
		10.152		-268
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		10.152		-268
Toename geldmiddelen		5.000		-15.227

	31 december 2012	31 december 2011
<i>De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost</i>		
<i>liquide middelen:</i>		
<i>Stand per 1 januari</i>		
Liquide middelen	103	13.808
R/c bank	-1.522	0
	<u>-1.419</u>	<u>13.808</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Liquide middelen	3.478	-13.705
R/c bank	1.522	-1.522
	<u>5.000</u>	<u>-15.227</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Liquide middelen	3.581	103
R/c bank	0	-1.522
	<u>3.581</u>	<u>-1.419</u>

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 Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Dunantweg 10 te Deurne. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

1.2 Groepsverhoudingen

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

1.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Bergopwaarts en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormen. 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.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Beheerstichting Bergopwaarts (ontbonden)	Deurne	100%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%
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. In 2012 is de procedure tot ontbinding afgerond.

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.

Per 19 december 2011 is er een nieuw belang verkregen in Duurzame Energie de Eeuwsels B.V. van 57%. Deze BV heeft ten doel het realiseren, ontwikkelen en exploiteren van duurzame energievoorzieningen, meer in het bijzonder een wko-installatie in het Plangebied De Eeuwsels te Helmond voor een periode van in beginsel 60 jaar.

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 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

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

1.5 Stelselwijziging

Op 31 januari 2012 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;

- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- De methode van afschrijvingen;
- De verwerking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV);
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- De verwerking van de vennootschapsbelasting;
- Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting;
- Geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwprojecten;
- Het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen.

In 2012 hebben zich op grond van de overgang naar de herziene RJ645 bij Bergopwaarts de volgende stelselwijzigingen voorgedaan:

- Ter bepaling van de actuele waarde (zijnde de bedrijfswaarde) van het sociaal vastgoed in exploitatie werd tot en met 2011 een andere basis voor de bedrijfswaarde gehanteerd dan vanaf 1 januari 2012. De integrale kostenbenadering is gewijzigd in een benadering met alleen nog vastgoedgerelateerde kosten en de minimum levensduur bij afwezigheid van andere concrete beleidsvoornemens is gewijzigd van 10 naar 15 jaar. Hierdoor is de bedrijfswaarde begin 2012 € 47,2 mln. hoger dan eind 2011.
- Waardering commercieel vastgoed (van bedrijfswaarde naar actuele waarde als vastgoedbelegger, zijnde marktwaarde in verhuurde staat). Hierdoor is de waarde van het commercieel vastgoed begin 2012 € 0,3 mln. hoger dan eind 2011.
- Doordat de uitgangspunten voor de waardering van het vastgoed veranderen, verandert ook de omvang van de onrendabele investeringen. Investerings in commerciële projecten hebben onder de nieuwe richtlijn in veel gevallen geen onrendabele investering aangezien deze projecten tegen marktwaarde worden gerealiseerd. Er is bij commerciële projecten derhalve alleen sprake van een onrendabele investering als de marktwaarde lager dan de stichtingskosten. De aanpassing van de parameters bij het sociaal vastgoed hebben ook invloed op de hoogte van de voorziening. De waarde van de voorziening onrendabele investeringen neemt met € 9,5 mln. af.

Op basis van deze stelselwijzigingen is het vermogen per 1 januari 2012 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 57,1 mln. De overige reserves zijn gestegen van € 36,3 mln. naar € 66,9 mln.

Het resultaat over 2012 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt negatief € 0,8 mln. Het resultaat over 2011 bedraagt op basis van de oude grondslagen negatief € 14,2 mln. Indien op de nieuwe grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat negatief € 1,0 mln. hebben bedragen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

1.6 *Presentatiewijziging*

In de RJ645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans zijn een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening biedt de herziene Richtlijn naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Bergopwaarts kiest voor het categoriale model.

1.7 *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.

1.8 *Effecten voorgenomen regeringsbeleid*

Woningbouwvereniging Bergopwaarts wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor Bergopwaarts op naar € 4,5 miljoen in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 143.000. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt Bergopwaarts rekening met een totale saneringssteun heffing van € 3,6 miljoen.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft Bergopwaarts een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van de investeringen. De kostenbesparingen voor de jaren tot en met 2017 bedragen € 2,1 mln. en zien toe op personeel, organisatie en onderhoud. Dit heeft een positief effect op onze exploitatiekasstroom. Voor onze maatschappelijke prestatie zal dit een negatieve impact hebben.

Bergopwaarts heeft in haar projecties slechts beperkt rekening gehouden met huurstijgingen boven inflatie, nl. 1,3%. Bergopwaarts heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 5,0 mln. per jaar.

Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2012 liggen onder dit bedrag. Met deze maatregelen kan Bergopwaarts in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen en verwacht zij blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie en verwacht zij toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt.

Het bestuur zal de voorgenomen maatregelen in de komende jaren conform de projecties moeten realiseren.

2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, RJ645 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

2.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals opgenomen in paragraaf 1.5.

2.3 Verwerking verplichtingen

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

2.4 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

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

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

Verwerking van groot onderhoud

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

toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

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

Na-investeringen

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

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

Onderhoud

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

Componenten

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

Complexindeling

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

1. Producten

- a. Appartementen met lift – Sociaal vastgoed*
- b. Appartementen met lift – Commercieel vastgoed*
- c. Appartementen zonder lift – Sociaal vastgoed*
- d. Appartementen zonder lift – Commercieel vastgoed*
- e. Eengezinswoningen – Sociaal vastgoed*
- f. Eengezinswoningen – Commercieel vastgoed*

- g. *Starterswoningen*²
- h. *Maatschappelijk vastgoed*
- i. *Bedrijfsonroerend goed*

2. *Markten:*

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

De product-marktcombinaties zien er als volgt uit:

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

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

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2012 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

² Starterswoningen zijn eengezinswoningen of appartementen met maximaal 2 slaapkamers.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	Sociaal vastgoed	Commercieel vastgoed (IPD 2011)	Jaarrekening 2011/Begroting 2012 ('Oude' RJ)
Huur	2012 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder). Voor de jaarrekening zal de werkelijke huurstijging voor 2013 worden opgenomen wanneer die bekend is.	De verwachte gemiddelde markthuurstijging bedraagt 2,18%	2011 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder). Voor de jaarrekening zal de werkelijke huurstijging voor 2012 worden opgenomen wanneer die bekend is.
Huurharmonisatie	Alleen de eerste vijf jaar	Bij mutatie is er sprake van of uitponding of bij doorexplotatie een verhoging naar markthuur.	Allen jaren binnen horizon
Huurderving	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald op 1,5% van de huursom	Verwachte percentage huurderving per complex 0,13%	2012 t/m 2015: 0,5%, vanaf 2016: 1%
Streefhuur	70% van de maximaal redelijke huur voor woningen ≤ 122 punten en 75% van de maximaal redelijke huur voor woningen met meer dan 122 punten.	Markthuur	70% van de maximaal redelijke huur voor woningen ≤ 122 punten en 75% van de maximaal redelijke huur voor woningen met meer dan 122 punten.
Puntprijzen	Niveau 1-7-2012: ≤ 80 punten: € 4,59; > 80 punten € 5,03	Niveau 1-7-2012: ≤ 80 punten: € 4,59; > 80 punten € 5,03	Niveau 1-7-2011: € 4,49 en € 4,92
Mutatiekansen	Bepaald op basis van 5-jaarsgemiddelde per complex variërend van 3-26%.	Variërend per complex tussen de 2,19% en 23,48%	Bepaald op basis van 5-jaarsgemiddelde per complex variërend van 3-26%.
Discontering	5,25%	De gemiddelde disconteringsvoet van de complexen bedraagt 8,26%. De disconteringsvoet varieert tussen de 7,6% en 9,5%.	5,87% (WACC)
Prijsindex	2013: 2%; 2014: 2%; 2015: 2%; va 2016 2%	De verwachte prijsinflatie bedraagt 2,18%	2012 t/m 2013: 1,67; 1,83% vanaf 2014 2%
Index loon	2013: 2,25%; 2014: 2,48%; 2015: 2,63%; 2016 2,74%; va 2017 3%	De verwachte indexering van de lonen bedraagt 2,26%	2012 t/m 2013: 2,67; 2,83% vanaf 2014 3%
Index onderhoud/bouw	2013: 2,25%; 2014: 2,48%; 2015: 2,63%; 2016 2,74%; va 2017 3%	De verwachte indexering van de bouw- en onderhoudskosten bedraagt 3,11%	2012 t/m 2013: 2,0; 2,5% vanaf 2014 3%
Index markt	2013: -4%; 2014: -2,13%; 2015: -0,81%; 2016 0,11%; 2017 0,75%; 2018: 1,20%; va 2019: 2,25%	De verwachte stijging van de gemiddelde vrije verkoopwaarde bedraagt 1,25%	2012 t/m 2015: -2,5; -0,85; 0,31; 1,11% vanaf 2016: 3,0%
Korte rente	2013: 0,98%; 2014: 1,74%; 2015: 2,27%; 2016 2,64%; va. 2017 3,5%	De risicovrije rentevoet bedraagt 3,06%	2012 t/m 2015: 2,6; 2,81; 2,96; 3,06% vanaf 2016: 3,3%
Lange rente	2013: 3,00%; 2014: 3,48%; 2015: 3,82%; 2016 4,05%; va. 2017 4,60%	De risicovrije rentevoet bedraagt 3,06%	2012 t/m 2015: 4,5; 4,59; 4,65; 4,7%; vanaf 2016: 4,8%
Verkoopopbrengst	MGE: 75% WOZ, met een afslag van 10% Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10% = taxatiewaarde, hiervan een afslag van 10%	Voor de verkoopopbrengst wordt uitgegaan van de vrije verkoopwaarde	MGE: 75% WOZ, met een afslag van 10% Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10%
Variabele lasten en opbrengsten	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1275		Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1.450
Klachtenonderhoud	Jaarrekening: € 80 per woning		Jaarrekening: € 80 per woning
Mutatieonderhoud	Jaarrekening: € 45 per woning		Jaarrekening: € 45 per woning
Planmatig onderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 15 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.264 voor ggb woningen en € 1.071 voor niet ggb woningen.	Beheer en servicekosten is gebaseerd op op een "Marktconforme inschatting van de beheerkosten op basis van VEX."	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 15 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.264 voor ggb woningen en € 1.071 voor niet ggb woningen.
Verbeteringen	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie		Bij de berekeningen rekening gehouden met toekomstige huurverhogingen door verbeteringen.
Onderhoud nieuwbouw	Normen nieuwbouw zijn ongewijzigd. Dit sluit meer aan met de normen die het CFV hanteert	NVT	Normen nieuwbouw zijn ongewijzigd. Dit sluit meer aan met de normen die het CFV hanteert
Levensduur	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 60 jaar met een minimum van 15 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 27 jaar.	De kasstroom wordt berekend over een periode van 15 jaar en vervolgens wordt een exit yield berekend voor de woningen die nog in bezit zijn.	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 26 jaar.
Restwaarde	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van sloop en uitplaatsing.	De restwaarde wordt bepaald dmv een exit yield	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde opbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met sloop- en uitplaatsingskosten.

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

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

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

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

Systematiek restwaardebepaling in de jaarrekening 2012

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaatsingskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m ²	€ 280,29	€ 339,15	€ 50.872,50	60 jaar	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Appartement	20% WOZ			€ 35.869,00	60 jaar	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Kamerwoning	20% WOZ			€ 16.802,00	60 jaar	€ 3.500,00	€ 5.000,00
Woonwagen	Chalet			Nihil	25 jaar	nihil	nihil
Standplaats	Kavel 200 m ²	€ 280,29	€ 339,15	€ 67.830,00	60 jaar	€ 3.500,00	€ 5.000,00
Parkeerplaats	5 x 3,5 = 17,5 m ²	€ 280,29	€ 339,15	€ 5.935,13	60 jaar	nihil	nihil
Garage	25 m ²	€ 280,29	€ 339,15	€ 8.478,75	60 jaar	€ 3.500,00	nihil
Commerciële ruimte	m ² VVO	€ 280,29	€ 339,15	€ 339,15	60 jaar	nihil	nihil

Herwaardering

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

Mutaties in bedrijfswaarde

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

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies.

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de lineaire methode. Er wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Bijzondere waardevermindering

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

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

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

Afschrijvingen

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

2.5 Vastgoedbeleggingen

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

Algemene uitgangspunten

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

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Overige uitgangspunten

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

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

Reële waarde

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

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

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Bergopwaarts, zoals lopende huurcontracten.

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

Mutatie reële waarde

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- Verkopen waarbij Bergopwaarts het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Bergopwaarts een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Mutatie reële waarde

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

2.6 Financiële vaste activa

Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

Leningen u/g

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

Te vorderen BWS-subsidies

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

Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

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

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

2.7 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

2.8 Onderhanden projecten

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

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

2.9 Vorderingen

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

2.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

2.11 Groepsvermogen en aandeel derden

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

Voorzover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze

derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

2.12 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.

2.13 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.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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 Bergopwaarts in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de nominale 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.

2.14 *Langlopende schulden*

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald, dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

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

2.15 *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 zodra zij voorzienbaar zijn.

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

3.2 *Opbrengstverantwoording algemeen*

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

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

3.3 *Bedrijfsopbrengsten*

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 2,1%.

Opbrengsten servicecontracten

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

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.

Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

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

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

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

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

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

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

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfsopbrengsten)
Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugnemings van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugnemings wordt via de regel onder de lasten verantwoord.

3.4 *Bedrijfslasten*

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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. Bergopwaarts heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

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.

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

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 openningsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

3.5 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Binnen Bergopwaarts wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

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

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

Valutarisico

Bergopwaarts is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Bergopwaarts loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, 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 marktwaarde.

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

Kredietrisico

Bergopwaarts heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Bergopwaarts maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2012
	<i>x € 1.000</i>
Bankschuld	0
Kredietlimiet	7.500
Lopende investeringsverplichtingen	15.469
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	10.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2013)	0

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

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

4 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

4.1 Materiële vaste activa, actuele waarde

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

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

Verhuurdersheffing

De sector wordt naar verwachting geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Bergopwaarts heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: € 800 mln. voor 2013.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 109 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2013-2017. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk.

4.2 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

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

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 5,48%.

4.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve 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.

4.4 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 2011 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 voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor 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, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

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 rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

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:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	212.138	31.535	10.068	253.741
<i>Herwaarderingen</i>	134.106	0	0	134.106
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-37.865	-22.323	-1.461	-61.649
<i>Boekwaarden per 31 december 2011</i>	308.379	9.212	8.607	326.198
<i>Effecten stelselwijziging</i>	26.892	1.765	0	28.657
Boekwaarde per 1 januari 2012	335.271	10.977	8.607	354.855
Mutaties 2012				
<i>Investerings</i>	989	13.800	51	14.840
<i>Desinvesterings</i>	-8.367	-9.711	0	-18.078
<i>Herwaardering</i>	26.654	0	0	26.654
<i>Afschrijvingen</i>	-12.120	0	-381	-12.501
<i>Afschrijvingen desinvesterings</i>	0	0	0	0
<i>Waardeverminderingen</i>	0	0	0	0
<i>Terugneming van waardeverminderingen</i>	0	8.608	0	8.608
<i>Overboekingen</i>	6.373	-6.926	0	-553
Totaal mutaties	13.529	5.771	-330	18.970
31 december 2012				
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	216.595	16.748	10.119	243.462
<i>Herwaarderingen</i>	174.707	0	0	174.707
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-42.502	0	-1.842	-44.344
Boekwaarden per 31 december 2012	348.800	16.748	8.277	373.825

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

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

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

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 4.799 woningen en 80 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 830,2 miljoen.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 13,6 mln. gemuteerd.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 2.643 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. Naar verwachting zullen 31 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 4,2 mln. De boekwaarde (zijnde bedrijfswaarde) bedraagt ultimo het verslagjaar € 4,1 mln.

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

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

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

Verzekering & zekerheden

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

7 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	20.542	54.879	4.645	80.066
<i>Herwaarderingen</i>				0
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>			-2.302	-2.302
<i>Boekwaarden per 31 december 2011</i>	20.542	54.879	2.343	77.764
<i>Effecten stelselwijziging</i>			2.302	2.302
Boekwaarde per 1 januari 2012	20.542	54.879	4.645	80.066
Mutaties 2012				
<i>Investerings</i>	1.446	4.889	3.584	9.919
<i>Desinvesterings</i>	0	-1.222	-909	-2.131
<i>Herwaardering</i>	-522	0	0	-522
<i>Afschrijvingen</i>	0	0	0	0
<i>Afschrijvingen desinvesterings</i>	0	0	0	0
<i>Waardeverminderingen</i>	0	-3.610	0	-3.610
<i>Terugneming van waardeverminderingen</i>	0	0	0	0
<i>Overboekingen</i>	4.596	-459	-3.584	553
<i>Totaal mutaties</i>	5.520	-402	-909	4.209
31 december 2012				
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	26.062	54.477	3.736	84.275
<i>Herwaarderingen</i>				0
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>				0
<i>Boekwaarden per 31 december 2012</i>	26.062	54.477	3.736	84.275

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 131 woningen, 4 commerciële ruimtes en geen garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 22,7 miljoen.

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 29,7 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 3,9 mln. gemuteerd.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 410 verhuureenheden opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

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

8 Financiële vaste activa

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

	Deel-nemingen in groepsmaatschappijen	Latente belastingverdring	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2012					
<i>Boekwaarde</i>	225	591	5.000	199	6.015
Mutaties 2012					
<i>Investerings</i>					0
<i>Resultaat deelnemingen</i>					0
<i>Desinvesteringen</i>		-79			-79
<i>Waardeverminderingen</i>	-225	0	0	-69	-294
<i>Totaal mutaties</i>	-225	-79	0	-69	-373
31 december 2012					
<i>Boekwaarde</i>	0	512	5.000	130	5.642

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

De latente belastingverplichtingen zijn toegelicht onder referentie 15.

Onder leningen u/g zijn begrepen leningen aan het Woon Investeringsfonds ter grootte van € 5 mln. Doel van dit fonds is het verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van herstructurering en huisvesting van bijzondere doelgroepen van minder draagkrachtige corporaties. Het betreft een deelname van 50 certificaten à € 100.000 met een vaste rente van 2,25% met valutadatum 1 december.

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.

De deelneming is vanaf 2012 niet van te verwaarlozen belang op het geheel van de consolidatie en is dus vanaf 2012 in de consolidatie betrokken.

9 Voorraden

	2012	2011
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	0	553
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</i>	6.403	9.575
	6.403	10.128

De voorraden zijn niet met een stil pandrecht bezwaard als zekerheid voor de kredietverlening door de bankier.

10 Onderhanden projecten

	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2011	31-12-2011
	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal
Garage de Wit		-128	-128			
Het Klavier	309		309			
Virmundtstraat				369		369
D'Esdoorn				388		388
WSZ Liessel blok B					-35	-35
WSZ Liessel blok O1					-29	-29
Totaal	309	-128	181	757	-64	693

Het saldo van de onderhanden projecten waarbij de totaal gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

11 Vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
Huurdebiteuren	252	292
Gemeenten	7	77
Overige vorderingen	3.372	2.989
Overlopende activa	1.059	1.140
	4.690	4.498

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

Huurdebiteuren

	31-12-2012	31-12-2011
Huurdebiteuren	682	662
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-430	-370
Totaal huurdebiteuren	252	292

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,63 (2011: 0,75).

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

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Bijdrage ineens woningaanpassingen</i>	0	70
<i>Termijnen nieuwbouwprojecten</i>	6	0
<i>Overigen</i>	1	7
<i>Totaal gemeenten</i>	7	77

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Omzetbelasting</i>	878	1.163
<i>Vennootschapsbelasting</i>	779	1.820
<i>Loonbelasting en premies sociale verzekeringen</i>	-141	-117
<i>Totaal gemeenten</i>	1.516	2.866

Overige vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Debiteuren</i>	1.818	96
<i>Overige</i>	38	27
<i>Totaal overige vorderingen</i>	1.856	123

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

Overlopende activa

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Vooruitbetaalde kosten</i>	244	210
<i>Nog te ontvangen posten</i>	193	144
<i>Vooruit betaalde interest en aflossing leningen</i>	556	81
<i>Afrekening Duwo</i>	60	670
<i>Overige</i>	6	35
<i>Totaal overlopende activa</i>	1.059	1.140

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

12 Liquide middelen

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Direct opvraagbaar</i>		
<i>Kas/bank/giro</i>	3.581	103
<i>Totaal liquide middelen</i>	3.581	103

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

13 Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

Aandeel derden

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

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Stand per 1 januari</i>	0	0
<i>Bij: aandeel derden in winstverdeling</i>	0	0
<i>Nieuwe consolidatie</i>	142	
<i>Stand 31 december</i>	142	0

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

14 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Stand per 1 januari</i>	174	242
<i>Toekenningen</i>	0	0
<i>Toevoeging rente</i>	7	9
<i>Vrijval ten gunste van de exploitatie</i>	-77	-77
<i>Stand 31 december</i>	104	174

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

15 Voorzieningen

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

	Stand per 1 januari 2012	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2012
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>	3.964	955		-3.517	1.402
<i>Latente belastingverplichtingen</i>	979	1.123			2.102
<i>Overige voorzieningen</i>	822	114			936
<i>Boekwaarde</i>	5.765	2.192	0	-3.517	4.440

Onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Latente belastingverplichtingen

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

Overige voorzieningen

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

16 Langlopende schulden

	2012				2011	
	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen overheid	2.842	2.409	5.251	3,63%	20.415	4,53%
Schulden/leningen kredietinstellingen	14.644	134.800	149.444	4,32%	120.917	4,48%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		57.104	57.104		55.742	
Overige schulden		112	112		88	
Totaal	17.486	194.425	211.911	4,21%	197.162	4,51%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2013 bedraagt € 13.353.743.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2012 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2012	20.415	120.917	141.332
Bij: nieuwe leningen	0	31.300	31.300
Af: reguliere aflossingen	2	-611	-609
Af: extra aflossingen	-2.974	-1.000	-3.974
Af: kortlopend deel 2013	-12.192	-1.162	-13.354
Stand per 31 december 2012	5.251	149.444	154.695

Garantie

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

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 18,5 mln. aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,50% (2011: 3,63%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,46%. Het vervalschema van de opslagherzieningen is hieronder weergegeven:

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2012	2011
1 januari 2012		
<i>Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht</i>	55.742	48.688
	55.742	48.688
Mutaties		
<i>Verminderings / vermeerderingen</i>	3.181	7.832
<i>Afwaarderingen</i>	-1.819	-778
	1.362	7.054
31 december 2012		
<i>Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht</i>	57.104	55.742
	57.104	55.742

Overige schulden

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

	2012	2011
1 januari 2012		
<i>Ontvangen waarborgsommen</i>	88	68
	88	68
Mutaties		
<i>Toegevoegde waarborgsommen</i>	24	20
	24	20
31 december 2012		
<i>Ontvangen waarborgsommen</i>	112	88
	112	88

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.

17 Kortlopende schulden

	2012	2011
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	1.162	16.108
<i>Schulden aan gemeenten</i>	12.471	2.381
<i>Schulden aan leveranciers</i>	3.087	2.626
<i>Overlopende passiva</i>	4.492	4.548
Totaal	21.212	25.663

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

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

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

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

Niet uit de balans blijvende rechten 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 2012 wordt door het WSW een bedrag van € 169.053.000 gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2012 € 6.508.540. Conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Heffing saneringsfonds

Bergopwaarts zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,8 mln. moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts voor een totaal bedrag van € 15.469.360 verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Kredietfaciliteit

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

Bankgarantie

Tot zekerheid van het nakomen van onze verplichting in de verwerving van grondpositie Gasthuisstraat Stiphout-zuid in Helmond is een bankgarantie afgegeven ter hoogte van € 500.000 aan een drietal natuurlijke personen.

Leningen opgenomen geld

Voor 2013 zijn afspraken gemaakt met kredietverstrekkers voor de opname van twee leningen van elk € 5 miljoen.

Automatisering

Bergopwaarts heeft een overeenkomst met Centric gesloten (onderhoudscontract). De looptijd van deze overeenkomst is schriftelijk overeengekomen tot eind 2014, met de mogelijkheid van tussentijdse opzegging per 1 januari 2014. De jaarlijkse last is € 105.000.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

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.

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 2013 uitgevoerd zullen worden. Voor het renovatieproject zijn de financiële consequenties van de werkzaamheden die plaats zullen vinden in de jaren 2013 en 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 niet volledig geformaliseerd is, is niet de volledige onrendabele top voor het gehele project in de jaarrekening verantwoord onder de voorziening.

Verkoopoptie-overeenkomst

Bergopwaarts vormt met Adriaans projectontwikkeling B.V. de vennootschap onder firma Adriaans@BOW v.o.f. voor de realisatie van het project Het Klavier. Om de realisatie van de verkoopwoningen te stimuleren is een Verkoopgarantieregeling ontwikkeld. Ultimo 2012 zijn er twee verkoopoptie-overeenkomsten afgesloten waarbij de Adriaans@BOW v.o.f. bij uitoefening van de optie zich onder voorwaarden garant stelt voor de verkoop van de woningen tegen vooraf vastgestelde garantieprijs van € 185.250,00 en € 235.000,00. Deze garantieperiodes vervallen uiterlijk per resp. 11 mei 2014 en 29 december 2013.

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

18 Huuropbrengsten

	2012	2011
<i>Woningen en woongebouwen</i>	25.512	24.638
<i>Onroerende zaken niet zijnde woningen</i>	1.078	1.061
	26.590	25.699
<i>Af: huurderving wegens leegstand</i>	-409	-555
<i>huurderving wegens oninbaarheid</i>	0	-1
<i>verleende kortingen ter voorkoming van leegstand</i>	-117	-26
	-526	-582
<i>Totaal huuropbrengsten</i>	26.064	25.117

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 600.000.
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 238.000.
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

19 Opbrengsten servicecontracten

	2012	2011
<i>Overige goederen, leveringen en diensten</i>	675	640
<i>Af: huurderving wegens leegstand</i>	-9	-25
<i>Totaal vergoedingen</i>	666	615

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Aanpassing van de vergoedingen alsmede oplevering nieuwbouw tot een bedrag van € 35.000.
- het dervingspercentage is 1,34% (2011: 3,91%).

20 Overheidsbijdragen

	2012	2011
<i>Vrijval egalisatierekening BWS subsidie</i>	77	77
<i>Overige rijksbijdragen</i>	0	0
<i>Totaal overheids bijdragen</i>	77	77

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 Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2012	2011
<i>Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	-175	885
<i>Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden projecten</i>	-175	885

22 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2012	2011
<i>Opbrengst verkopen bestaand bezit</i>	6.985	1.136
<i>Af: direct toerekenbare kosten</i>	-348	-97
<i>Netto opbrengst verkopen bestaand bezit</i>	6.637	1.039
<i>Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit</i>	-8.367	
<i>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	-1.730	1.039

23 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2012	2011
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving</i>	7.806	7.613
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen bestaand bezit</i>	7.052	
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. verbeteringen</i>	2.068	
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. overdracht naar commercieel vastgoed</i>	210	
<i>Totaal</i>	17.136	7.613

24 Overige bedrijfsopbrengsten

	2012	2011
<i>Doorberekende kostenafdelingen</i>	279	331
<i>Teruggave in verband met prorata regeling 2005 t/m 2010</i>	758	1.000
<i>Overige</i>	75	219
<i>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</i>	1.112	1.550

25 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2012	2011
<i>Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie</i>	12.120	11.778
<i>Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	381	409
<i>Totaal Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>	12.501	12.187

26 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2012	2011
<i>Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw</i>	-9.405	-5.266
<i>Waardemutatie sociaal vastgoed</i>	6.522	0
<i>Afboeken projectkosten</i>	10.000	8.284
<i>Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa</i>	7.117	3.018

27 Lonen en salarissen

	2012	2011
<i>Bruto-salaris</i>	2.203	2.204
<i>Vakantiegeld</i>	179	175
<i>Overig</i>	31	44
<i>Totaal lonen en salarissen</i>	2.413	2.423

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2011 nagenoeg onveranderd; dit is te verklaren door de afname van het aantal functies. Het aantal FTE (46,2) is afgenomen ten opzichte van 2011 (48,2).

28 Sociale lasten

	2012	2011
<i>Sociale lasten</i>	370	332

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

29 Pensioenpremie

	2012	2011
<i>Pensioenpremie</i>	486	482

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

30 Onderhoudslasten

	2012	2011
<i>Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)</i>	714	711
<i>Onderhoudsuitgaven (cyclisch)</i>	4.863	6.817
<i>Totaal</i>	5.577	7.528

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2012	2011
<i>Planmatig onderhoud</i>	4.752	6.756
<i>Mutatie-onderhoud</i>	295	280
<i>Serviceonderhoud</i>	360	322
<i>Duwo</i>	170	170
<i>Totaal</i>	5.577	7.528

31 Leefbaarheid

	2012	2011
<i>Vastgoed gerelateerde leefbaarheid</i>	89	78
<i>Mens gerelateerde leefbaarheid</i>	294	365
<i>Totaal leefbaarheid</i>	383	443

32 Lasten servicecontracten

	2012	2011
<i>Water en electra</i>	186	176
<i>Alarmeringen</i>	7	6
<i>Schoonhouden algemene ruimten</i>	133	134
<i>Huismeesteractiviteiten</i>	43	61
<i>Kosten warmwatervoorzieningen</i>	227	178
<i>Service commerciële ruimten</i>	40	22
<i>Tuinonderhoud</i>	12	8
<i>Telefoon liften</i>	8	6
<i>Overigen</i>	7	2
<i>Totaal lasten servicecontracten</i>	663	594

33 Overige bedrijfslasten

	2012	2011
<i>Bedrijfskosten</i>		
<i>Overige personeelskosten</i>	435	579
<i>Huisvestingskosten</i>	191	177
<i>Bestuurskosten</i>	71	87
<i>ICT kosten</i>	412	475
<i>Algemene kosten</i>	856	780
<i>Subtotaal bedrijfskosten</i>	1.965	2.098
<i>Heffingen</i>		
<i>Contributie landelijke federatie</i>	47	47
<i>Belastingen</i>	1.240	1.243
<i>Verzekeringen</i>	124	127
<i>Subtotaal heffingen</i>	1.411	1.417
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
<i>Kosten servicefonds</i>	100	83
<i>Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting</i>	99	306
<i>Overige</i>	489	482
<i>Subtotaal kosten woningexploitatie</i>	688	871
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	4.064	4.386

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

33.1 Accountantshonoraria

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

	2012	2011
<i>Controle van de jaarrekening</i>	55	51
<i>Totaal</i>	55	51

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

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2012	2011
<i>Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie</i>	522	-36
<i>Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	1.791	573
<i>Totaal</i>	2.313	537

35 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2012	2011
Rentebaten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
-Te vorderen subsidie BWS	7	10
-Overige financiële vaste activa	113	113
<i>Rente op vorderingen</i>		
<i>Rente op liquide middelen</i>	60	210
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	<u>180</u>	<u>333</u>

36 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2012	2011
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
<i>Rijksbijdragen</i>	-7	-10
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
<i>Leningen overheid</i>	-888	-1.145
<i>Leningen kredietinstellingen *)</i>	-6.136	-5.912
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
<i>Overige schulden</i>	-47	-31
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-7.078</u>	<u>-7.098</u>

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

	2012	2011
<i>- rentelasten van leningen met een vaste rente</i>	-6.113	-5.888
<i>- rentelasten van leningen met een variabele rente</i>	-23	-24
<i>Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen</i>	<u>-6.136</u>	<u>-5.912</u>

37 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
<i>Acute belastingen</i>	0	0
<i>Latente belastingen per 1 januari 2012</i>	-388	0
<i>Mutatie latente belastingen in 2012</i>	-1.202	1.333
<i>Totaal</i>	<u>-1.590</u>	<u>1.333</u>
<i>De acute belastinglast is als volgt bepaald:</i>		
	2012	
<i>Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening</i>		365
<i>Bijzondere waardeverminderingen</i>	0	
<i>Afschrijvingen</i>	0	
<i>Tijdelijke verschillen</i>	-365	
<i>Fiscale verliescompensatie</i>	0	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		<u>-365</u>
<i>Belastbaar bedrag</i>		<u>0</u>
<i>Verschuldigde winstbelasting</i>		<u>0</u>

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

38 Aandeel derden in het resultaat

	2012	2011
<i>Duurzame Energie de Eeuwsels BV</i>	22	0
Totaal aandeel derden in het resultaat	<u>22</u>	<u>0</u>

Overige informatie

39 Aantal werknemers

Ultimo 2012 had de corporatie 53 werknemers in dienst, zijnde 46,82 FTE (2011: 48,22 FTE). Er zijn in 2011 en 2012 geen werknemers buiten Nederland werkzaam geweest.

40 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;
- variabele beloningen.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2012 is in onderstaande tabel weergegeven.

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Variabele beloning	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
C.W.J. Theuws	Directeur-bestuurder	117.630	114.323	37.559	35.794	0	0
Totaal		117.630	114.323	37.559	35.794	0	0

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

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

Naam	Functie	Als lid RvC		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
B. van Beurden	Voorzitter	13.500	13.500			823	1.146
M.C.M. Dams	Vice-voorzitter	9.900	9.000			290	185
J. Feuerriegel	Lid	9.000	9.000			174	107
F.H.P. Gielgens	Lid	6.125	0			618	0
S.G.C.F. Warmoeskerken	Lid	9.000	9.000			165	200
Totaal		50.825	50.400	0	0	2.070	1.838

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

41 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 € 187.340.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2012		31 december 2011	
		€	€	€	€
Materiële vaste activa	42				
Sociaal vastgoed in exploitatie		348.800		335.271	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		17.726		10.977	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.277		8.607	
			374.803		354.855
Vastgoedbeleggingen	43				
Commercieel vastgoed in exploitatie		26.062		20.542	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		54.057		54.431	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.736		4.645	
			83.855		79.618
Financiële vaste activa	44				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		195		244	
Latente belastingvordering		512		591	
Leningen u/g		5.000		5.000	
Te vorderen BWS subsidies		130		199	
			5.837		6.034
Som der vaste activa			464.495		440.507
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	45				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0		145	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		4.993		2.708	
			4.993		2.853
Onderhanden projecten	46		195		369
Vorderingen	47				
Huurdebiteuren		252		292	
Gemeenten		7		77	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.820		6.222	
Overige vorderingen		2.284		3.134	
Overlopende activa		992		1.124	
			5.355		10.849
Liquide middelen	48		2.579		5
Som der vlottende activa			13.122		14.076
			477.617		454.583

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012

(x € 1.000)

	Ref.	2012 €	2011 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		26.064	25.117
Opbrengsten servicecontracten		666	615
Overheidsbijdragen		77	77
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	54	-64	709
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		-1.730	1.039
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		17.136	7.613
Overige bedrijfsopbrengsten	55	1.069	1.550
		43.218	36.720
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		12.501	12.187
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		7.117	3.591
Lonen en salarissen		2.413	2.423
Sociale lasten		370	332
Pensioenlasten		486	482
Onderhoudslasten		5.577	7.528
Leefbaarheid		383	443
Lasten servicecontracten		663	594
Overige bedrijfslasten	56	3.992	4.307
		33.502	31.887
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57	2.299	448
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		120	123
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	58	145	274
Rentelasten en soortgelijke kosten	59	-7.077	-7.098
Saldo financiële baten en lasten		-6.812	-6.701
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		605	-2.316
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-1.202	1.333
Resultaat deelnemingen	60	-218	-54
Resultaat na belastingen		-815	-1.037

Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

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

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 2.6 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.

42 Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	212.138	31.535	10.068	253.741
<i>Herwaarderings</i>	134.106	0	0	134.106
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-37.865	-22.323	-1.461	-61.649
<i>Boekwaarden per 31 december 2011</i>	308.379	9.212	8.607	326.198
<i>Effecten stelselwijziging</i>	26.892	1.765	0	28.657
Boekwaarde per 1 januari 2012	335.271	10.977	8.607	354.855
Mutaties 2012				
<i>Investerings</i>	989	14.778	51	15.818
<i>Desinvesterings</i>	-8.367	-9.711	0	-18.078
<i>Herwaardering</i>	26.654	0	0	26.654
<i>Afschrijvingen</i>	-12.120	0	-381	-12.501
<i>Afschrijvingen desinvesterings</i>	0	0	0	0
<i>Waardeverminderingen</i>	0	0	0	0
<i>Terugneming van waardeverminderingen</i>	0	8.608	0	8.608
<i>Overboekings</i>	6.373	-6.926	0	-553
<i>Totaal mutaties</i>	13.529	6.749	-330	19.948
31 december 2012				
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	216.595	17.726	10.119	244.440
<i>Herwaarderings</i>	174.707	0	0	174.707
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-42.502	0	-1.842	-44.344
<i>Boekwaarden per 31 december 2012</i>	348.800	17.726	8.277	374.803

43 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	20.542	54.431	4.645	79.618
<i>Herwaarderingen</i>	0	0	0	0
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	0	0	-2.302	-2.302
<i>Boekwaarden per 31 december 2011</i>	20.542	54.431	2.343	77.316
<i>Effecten stelselwijziging</i>	0	0	2.302	2.302
Boekwaarde per 1 januari 2012	20.542	54.431	4.645	79.618
Mutaties 2012				
<i>Investerings</i>	1.446	4.889	3.584	9.919
<i>Desinvesteringen</i>	0	-1.222	-909	-2.131
<i>Herwaardering</i>	-522	0	0	-522
<i>Afschrijvingen</i>	0	0	0	0
<i>Afschrijvingen desinvesteringen</i>	0	0	0	0
<i>Waardeverminderingen</i>	0	-3.582	0	-3.582
<i>Terugneming van waardeverminderingen</i>	0	0	0	0
<i>Overboekingen</i>	4.596	-459	-3.584	553
<i>Totaal mutaties</i>	5.520	-374	-909	4.237
31 december 2012				
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	26.062	54.057	3.736	83.855
<i>Herwaarderingen</i>	0	0	0	0
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	0	0	0	0
<i>Boekwaarden per 31 december 2012</i>	26.062	54.057	3.736	83.855

44 Financiële vaste activa

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

	Deel- nemingen in groepsmaatsc happijen	Latente belastingvorde ring	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2012					
<i>Boekwaarde</i>	244	591	5.000	199	6.034
Mutaties 2012					
<i>Investerings</i>					0
<i>Resultaat deelnemingen</i>	-30				-30
<i>Desinvesteringen</i>		-79			-79
<i>Waardeverminderingen</i>	-19	0	0	-69	-88
<i>Totaal mutaties</i>	-49	-79	0	-69	-197
31 december 2012					
<i>Boekwaarde</i>	195	512	5.000	130	5.837

Voor de deelnemingen met een negatief eigen vermogen zal een voorziening voor het eigen vermogen worden gevormd. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 47 Vorderingen.

Deelnemingen

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2012
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Beheerstichting Bergopwaarts	Deurne	100%	-1	0
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW BV	Deurne	100%	-362	0
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	-30	195
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%		

45 Voorraden

	2012	2011
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	145
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	4.993	2.708
	4.993	2.853

46 Onderhanden projecten

	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2011	31-12-2011
	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal
Het Klavier Virmundtstraat	195		195 0	369		0 369
Totaal	195	0	195	369	0	369

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

47 Vorderingen

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.</i>	2.261	6.477
<i>Voorziening deelneming</i>	-441	-255
<i>Totaal vordering groepsmaatschappijen</i>	1.820	6.222

Over het gemiddelde saldo van de rekening-courantverhoudingen wordt 1,937% rente per jaar berekend (in 2011: 1,554%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Negatieve vermogenswaarde deelneming

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

Overige vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Debiteuren</i>	534	247
<i>Overige</i>	37	27
<i>Totaal overige vorderingen</i>	571	274

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Omzetbelasting</i>	1.075	1.157
<i>Vennootschapsbelasting</i>	779	1.820
<i>Loonbelasting en premies sociale verzekeringen</i>	-142	-117
<i>Totaal overige vorderingen</i>	1.712	2.860

Overlopende activa

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Vooruitbetaalde kosten</i>	244	210
<i>Nog te ontvangen posten</i>	125	128
<i>Vooruit betaalde interest en aflossing leningen</i>	556	81
<i>Afrekening Duwo</i>	60	670
<i>Overige</i>	7	35
<i>Totaal overlopende activa</i>	992	1.124

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

48 Liquide middelen

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Direct opvraagbaar</i>		
<i>Kas/bank/giro</i>	2.579	5
<i>Totaal liquide middelen</i>	2.579	5

49 Groepsvermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Stand per 31 december</i>	227.594	170.453
<i>Gevolgen stelselwijziging</i>		58.178
<i>Stand per 1 januari</i>	227.594	228.631
<i>Uit resultaatbestemming</i>	-815	-1.037
<i>Overige mutaties</i>	14.009	
<i>Stand 31 december</i>	240.788	227.594

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

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

Ultimo 2012 is in totaal € 174,7 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2011: € 160,7 mln.). In 2012 € 17,1 mln. onttrokken wegens realisatie (waarvan € 7,8 mln. door afschrijvingen, € 7,1 mln. door verkoop van vastgoed, € 0,2 mln. door overdracht naar commercieel en € 2,1 mln. door verbeteringen), en € 31,1 mln. toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

50 Egalisatierekening

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

51 Voorzieningen

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

52 Langlopende schulden

	2012				2011	
	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen overheid	2.842	2.409	5.251	3,63%	20.415	4,53%
Schulden/leningen kredietinstellingen	14.287	134.800	149.087	4,32%	119.917	4,48%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.669	56.669		55.293	
Overige schulden		112	112		88	
Totaal	17.129	193.990	211.119	4,21%	195.713	4,51%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2013 bedraagt € 13.322.337.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2012 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2012	20.415	119.917	140.332
Bij: nieuwe leningen	0	31.300	31.300
Af: reguliere aflossingen	2	-1.000	-998
Af: extra aflossingen	-2.974	0	-2.974
Af: kortlopend deel 2013	-12.192	-1.130	-13.322
Stand per 31 december 2012	5.251	149.087	154.338

Garantie

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

Terugkoopverplichting VOV woningen

	2012	2011
1 januari 2012		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.293	48.239
	55.293	48.239
Mutaties		
Verminderings / vermeerderingen	3.181	8.186
Afwaarderingen	-1.805	-1.132
	1.376	7.054
31 december 2012		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.669	55.293
	56.669	55.293

53 Kortlopende schulden

	2012	2011
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	1.130	16.108
<i>Schulden aan gemeenten</i>	12.471	2.381
<i>Schulden aan leveranciers</i>	3.116	2.340
<i>Overlopende passiva</i>	4.449	4.508
<i>Totaal</i>	21.166	25.337

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.

54 Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2012	2011
<i>Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	-64	709
<i>Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden projecten</i>	-64	709

55 Overige bedrijfsopbrengsten

	2012	2011
<i>Doorberekende kostenafdelingen</i>	284	331
<i>Teruggave in verband met prorata regeling 2005 t/m 2010</i>	758	1.000
<i>Overige</i>	27	218
<i>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</i>	1.069	1.549

56 Overige bedrijfslasten

	2012	2011
<i>Bedrijfskosten</i>		
<i>Overige personeelskosten</i>	434	579
<i>Huisvestingskosten</i>	191	177
<i>Bestuurskosten</i>	71	87
<i>Algemene kosten</i>	1.192	1.230
<i>Subtotaal bedrijfskosten</i>	1.888	2.073
<i>Heffingen</i>		
<i>Contributie landelijke federatie</i>	47	47
<i>Belastingen</i>	1.240	1.243
<i>Verzekeringen</i>	124	127
<i>Subtotaal heffingen</i>	1.411	1.417
<i>Woningexploitatie</i>		
<i>Kosten servicefonds</i>	100	83
<i>Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting</i>	99	306
<i>Overige</i>	494	428
<i>Subtotaal kosten woningexploitatie</i>	693	817
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	3.992	4.307

Voor een specificatie van de algemene kosten verwijzen wij u naar de toelichting bij referentie 32.

57 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2012	2011
<i>Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie</i>	522	-36
<i>Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	1.777	573
<i>Totaal</i>	2.299	537

58 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2012	2011
Rentebaten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
-Te vorderen subsidie BWS	7	10
-Overige financiële vaste activa	113	113
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op vorderingen van groepsmaatschappijen	86	64
Rente op liquide middelen	59	210
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	265	397

59 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2012	2011
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
<i>Rijksbijdragen</i>	-7	-10
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
<i>Leningen overheid</i>	-888	-1.145
<i>Leningen kredietinstellingen</i>	-6.136	-5.912
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
<i>Overige schulden</i>	-46	-31
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-7.077	-7.098

60 Resultaat deelnemingen

	2012	2011
<i>Beheerstichting Bergopwaarts</i>	-1	-4
<i>Vastgoed@BOW B.V.</i>	-187	523
<i>Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.</i>	-30	0
<i>Kapitaalstorting Markt@BOW B.V.</i>	0	-573
Totaal resultaat deelnemingen	-218	-54

Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 26 maart 2013
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directie,

Raad van Commissarissen,

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

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

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

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

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

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

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 in mindering gebracht op de overige reserves.

Gebeurtenissen na balansdatum (geen bijzonderheden)

Het voorgenomen beleid van het huidige kabinet richt zich voor wat betreft de woningcorporaties op een verhuurdersheffing en verruiming van het huurbeleid. In paragraaf 1.8 van de jaarrekening is de betekenis hiervan uitgezet. In het jaarverslag is een uitgebreide toelichting op de kasstroom projecties opgenomen waarin de effecten van het voorgenomen regeringsbeleid in combinatie met o.a. de saneringssteun zijn verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



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 2012 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst- en verliesrekening over 2012 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 Bbsh, 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 Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

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

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

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

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54228388), 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 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, 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 b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amsterdam, 26 maart 2013
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA