

Jaarverslag 2015

Samen ondernemen
voor sociaal wonen

Bergopwaarts



We staan al 95 jaar voor u klaar!

Bergopwaarts
@bow

Woningbouwvereniging
Bergopwaarts
Jaarverslag 2015

Postbus 301
5750 AH Deurne
Dunantweg 10
5751 CB Deurne
T 0493 32 73 00

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
Voorwoord	1
1. Volkshuisvestelijke Prestaties	3
1.1 Tevreden klanten	3
1.1.1 Huren	3
1.1.2 Leefbaarheid	5
1.1.3 Dienstverlening	8
1.2 Passend bezit.....	9
1.2.1 Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille	9
1.2.2 Kwaliteit van de portefeuille	10
1.2.3 Grondposities	11
1.3 Gezond Bedrijf.....	13
1.3.1 Onze financiën over het afgelopen jaar	13
1.3.2 Onze toekomstige inkomsten en uitgaven	14
1.3.3 Financiële continuïteit. Nu en in de toekomst	15
1.3.4 Ons risicobeheer	16
1.4 Samenwerking.....	17
1.4.1 Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak	17
1.4.2 Partner van gemeenten	17
1.4.3 Zorg en welzijn	18
1.4.4 Woningcorporaties	18
1.4.5 Overige activiteiten	18
1.5 Verantwoording	20
1.5.1 Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts	20
1.5.2 Onze mensen zijn ons krachtigste middel	21
1.5.3 Verbindingen	21
1.6 Verslag van de Ledenraad	22
1.7 Verslag Raad van Commissarissen	25
1.8 Verslag directeur-bestuurder	33
2. Geconsolideerde jaarrekening	38
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015	38
2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015	40
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015 (directe methode)	41
2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	42
2.4.1 Algemene toelichting	42
2.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	45
2.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	57
2.4.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing	60
2.4.5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	62
2.4.6 Kasstroomoverzicht	63
2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)	64
2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (x € 1.000).....	75
3. Enkelvoudige jaarrekening	84
3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2015	84
3.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015	86
3.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	87
3.3.1 Algemene toelichting	87
3.3.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	87
3.4 Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)	88
3.5 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening (x € 1.000).....	94
4. Ondertekening van de jaarstukken	98
5. Overige gegevens	99
5.1 Voorstel resultaatbestemming	99
5.2 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	99
5.3 Beroepsregel honorering commissarissen (VTW)	101
6. Bijlage kerncijfers	102
7. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	105

Voorwoord

Samen ondernemen voor sociaal wonen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is zich bewust van haar maatschappelijke taak en de verwachtingen die de markt, de samenleving, de politiek en de klant van haar heeft. Dat laten we ook nadrukkelijk zien. We spelen dan ook een actieve rol op het vlak van wonen, wijkbeheer en bij de ontwikkeling van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. Wij zijn een woningcorporatie die in Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert, Someren en Delft ruim 5.000 woningen beheert. 2015, het jaar waarin we bescheiden hebben stilgestaan bij het 95-jarig bestaan van Bergopwaarts, was geen gemakkelijk jaar; in dit jaarverslag maken we de balans op.

Eindelijk een nieuwe Woningwet

Per 1 juli 2015 is, na jarenlange discussies en onzekerheid, de nieuwe Woningwet in werking getreden. Dit heeft een enorme invloed op de woningmarkt en de corporatiesector in het bijzonder. Woningcorporaties gaan terug naar hun kerntaak en kunnen zich minder inspannen in wijken en buurten. Direct is geanticipeerd op de nieuwe wet. Zo hebben we het passend toewijzen direct ingevoerd en onze plannen afgestemd en aangepast op de nieuwe regelgeving. In prima samenwerking met HuurdersBelangenOrganisatie De Peel hebben we prestatieafspraken met de gemeente Deurne gemaakt.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid staan op termijn onder enorme druk.

De betaalbaarheid omdat met name onze klanten last hebben van overheidsmaatregelen en de effecten van de crisis. Ik ben er trots op dat Bergopwaarts in staat is gebleken de huur in 2015 met alleen het inflatiepercentage van 1% te laten stijgen; daarnaast beperken we de woonlasten ook door het aanbrengen van isolerende maatregelen in onze woningen.

De beschikbaarheid staat onder druk doordat huurders langer blijven wonen omdat er weinig andere alternatieven op de woningmarkt beschikbaar zijn. Daarnaast is er een toenemende druk op vrijkomende woningen door de toestroom van vluchtelingen. Door het stagneren van de doorstroming aan de onderkant van de markt zit de woningmarkt nog steeds op slot.

Onze koers sluit naadloos aan op de Woningwet!

Een toets van ons ondernemingsplan leert dat de missie van Bergopwaarts, 'Samen ondernemen voor sociaal wonen', onverkort van toepassing is en blijft. Het is een bevestiging van de juiste strategie en koers. Wij blijven ons samen met onze partners inzetten voor diegenen die zelf moeilijk in huisvesting kunnen voorzien. Wij hebben bewezen een betrouwbare maatschappelijk ondernemer te zijn. Onze strategie en doelen dragen bij aan de effecten: Gezond bedrijf, Tevreden klant, Passend bezit en Duurzaam samenwerken. In het ondernemingsplan heeft Bergopwaarts digitalisering en de regie bij de klant leggen samengebracht onder de noemer 'Tevreden klanten'. De klant staat meer en meer aan het roer. Door verdergaande digitalisering, het opstellen van een klantportaal en het uitvoeren van klantgericht binnenonderhoud geven wij de klant de regie. Ondersteund door onze Ledenraad en samen met de huurdersorganisatie, HBO De Peel, hebben we aandacht voor de belangen van onze huurders. We betrekken ze bij onze plannen om zodoende de juiste dingen goed te doen.

De koffiegesprekken en huiskamergesprekken die we al verschillende jaren voeren, worden gewaardeerd en leveren ons veel informatie op over de beleving van onze klant. De mening van onze klant is echt belangrijk. Betaalbaarheid vraagt een kritische houding ten aanzien van de uitgaven die gedaan worden in het beheer van de woningen. Door slimmer en samen te werken en mogelijk ook dingen niet meer te doen, wil Bergopwaarts de onderhouds- en bedrijfslasten verder terugbrengen.

Transparant en integer

Bergopwaarts onderschrijft de door VTW en Aedes gezamenlijk opgestelde Governancecode Woningcorporaties volledig.

Transparantie en integriteit hebben we hoog in het vaandel.

Bouwproductie

In 2015 hebben we de bouwproductie enigszins op gang weten te houden. We hebben in diverse samenwerkingsprojecten 13 nieuwe, vooral sociale huur, woningen gebouwd. Dat al deze woningen direct verhuurd zijn, is een teken dat we voorzien in de behoefte. We hebben diverse projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd. De voorbereidingen zijn getroffen om in 2016 volop aan de slag te kunnen met nieuwbouwprojecten. De schop gaat de grond in.

Huur en verkoop

Onze klanten zijn tevreden, met een gemiddelde score van 7,6 is de klanttevredenheid hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,4.

We hebben vanaf 1 juli ruim 95% van de vrijkomende woningen passend verhuurd aan mensen met een laag inkomen.

Uit onze bestaande voorraad hebben we 53 woningen verkocht, waardoor een grote groep huurders ook de kans kreeg huiseigenaar te worden. Van de 24 koopgarantwoningen die werden teruggekocht zijn zeven woningen in verhuur genomen. De toenemende druk op de woningmarkt heeft ons doen besluiten geen bestaande woningen meer te verkopen in de Peelregio.

Samenwerken

Bergopwaarts kiest bewust voor samenwerking. Wij willen en kunnen het niet alleen. Naast de samenwerking met huurders en buurten bestaan op een aantal vlakken samenwerkingsverbanden met collega corporaties. Zo hebben we een regionale geschillencommissie opgezet en delen we kennis en kunde. Met leveranciers kiezen we uitdrukkelijk voor ketensamenwerking om de beste prijs-kwaliteit te krijgen tegen een zo hoog mogelijke klant tevredenheid. Door onder andere het gehouden symposium ('Omdenken') en de vele persoonlijke contacten werken we actief aan een goede relatie met onze stakeholders.

Leefbaarheid

Dat wij met wonen niet alleen het huis en de stenen bedoelen, blijkt uit onze investeringen ter verbetering van de leefbaarheid. Zo hebben we bijgedragen aan een wijkondersteuningspunt in Asten en ondersteunen wij burger- en/of verenigingsinitiatieven, die bijdragen aan een betere leefomgeving van onze klant of aan zijn directe woonomgeving. Veel aandacht besteden we aan het beperken van overlast die sommige bewoners ervaren van anderen. Ondanks de problemen als gevolg van de crisis, problemen die steeds meer van onze huurders ondervinden, hebben we de huurachterstanden binnen acceptabele grenzen weten te houden door vroegtijdig te anticiperen en in gesprek te gaan met onze klanten.

Tenslotte

In dit jaarverslag leest u wat Bergopwaarts in 2015 gedaan heeft op het gebied van huurverhoging, bedrijfslastenverlaging, transformatie van bestaande woningen en nieuwbouw. Zo kunt u zich een beeld vormen van de resultaten ten aanzien van de koers die Bergopwaarts vaart.

Wij wensen u veel leesplezier!

Chris Theuws
Directeur-bestuurder

1. Volkshuisvestelijke Prestaties

1.1 Tevreden klanten

Fijn wonen in een leuke woonomgeving, dat is Bergopwaarts!

Onze klanten zijn tevreden met Bergopwaarts. Wij hebben kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare prijs. De laatste jaren heeft de betaalbaarheid van onze woningen onder druk gestaan. In 2015 hebben we middels een nieuw huurbeleid en een inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging veel aandacht gehad voor deze betaalbaarheid. De beschikbaarheid van onze woningen is goed te noemen. Door ons lotingmodel kunnen woningzoekenden direct reageren op woningen. Gemiddeld zoeken mensen nu 2 jaar voordat ze een woning toegewezen krijgen; een hele verbetering met de 7 jaar die het was bij ons wachttijdmodel tot 2008.

1.1.1 Huren

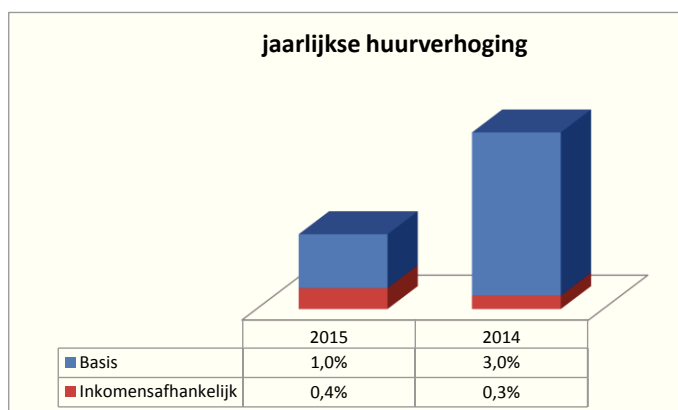
Betaalbare woningen

De effecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en harmonisaties van huurprijzen naar 70% van de streefhuur bij mutaties, werden zichtbaar in de betaalbaarheid van de huurwoningen. Dit, de invoering van de nieuwe Woningwet en, in het bijzonder, de (her)invoering van de passendheidstoets staan aan de basis van een nieuw huurbeleid dat dit jaar is ingevoerd. De functionaliteit van de woning (aantal slaapkamers) is in het nieuwe huurbeleid gekoppeld aan de huurprijs. We werken met 4 huurprijsniveaus binnen onze portefeuille.

Huurprijs	Omschrijving	Aandeel portefeuille op basis van streefhuur
€ 403,06	Kwaliteitskortinggrens, jongeren onder 23	11%
€ 576,87	Aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens	55%
€ 618,76	Aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens	27%
€ 674,00	Huurprijs voor secundaire doelgroep	7%

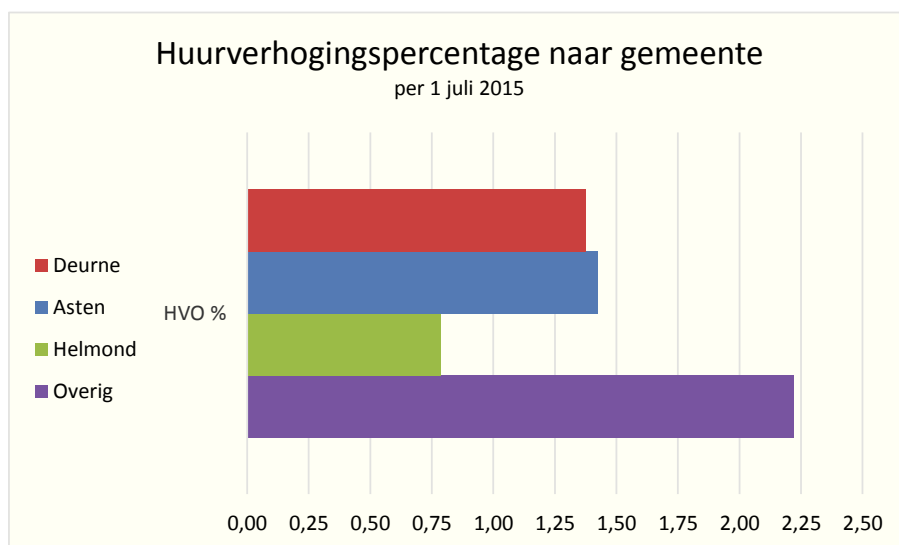
Dit huurbeleid zorgt voor een toename van goedkope huurwoningen en middel-dure huurwoningen. Ook hebben we de beschikbaarheid van sociale woningen vergroot, door bijna al onze woningen boven de liberalisatiegrens bij mutatie te verlagen naar € 674. Dit huurbeleid past ook bij de zoekprofielen van onze woningzoekenden (ongeveer 25% is een gezin en 75% is een één- of tweepersoonshuishouden).

Bij de jaarlijkse huurverhoging in 2015 hebben de huurders die tot onze primaire en secundaire doelgroep behoren alleen een inflatievolgende huurprijsverhoging gekregen.



In 2015 hebben 35 huurders bezwaar gemaakt tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging. Voor 32 huurders is het inkomensafhankelijke deel teruggedraaid.

Er is geen bezwaar gemeld bij de huurcommissie.



De mutatiegraad vertoont over de afgelopen jaren gezien een grillig verloop; over 2015 behalen we een mutatiegraad van 7,2% (2014: 8,3%). Ultimo 2015 waren er 1.311 actief woningzoekenden (2014: 1.135). Actief woningzoekenden zijn mensen die een woning zoeken en binnen een jaar ook minimaal een keer gereageerd hebben.

In 2015 zijn 28 woningen (2014: 16) toegewezen aan huishoudens die binnen de kaders van ons urgentiebeleid vielen. Naast urgenties wijzen wij ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld statushouders. Dat zijn er 42 in 2015 geweest.

De stijging van het aantal urgentiegevallen schrijven wij toe aan de toenemende vergrijzing en het aantal personen dat in eerdere jaren binnen de gezondheidszorg opgevangen kon worden, maar nu zelfstandig moet gaan wonen (vaak met begeleiding).

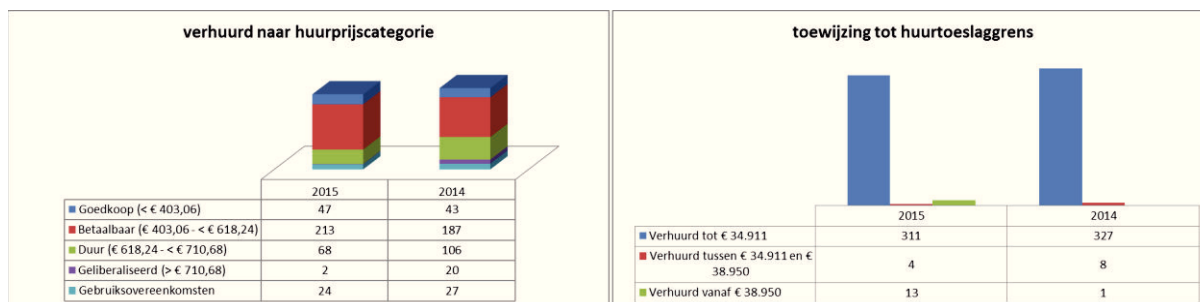
Samen met de toename van het aantal statushouders zorgt dit voor druk op het woningaanbod voor onze regulier woningzoekenden. Vanwege deze reden is het verkoopprogramma drastisch teruggebracht.

Huurtoeslag/Passend toewijzen

Met de invoering van ons nieuwe huurbeleid kan Bergopwaarts voldoen aan de eis dat 95% van alle toewijzingen passend is, waardoor de aanspraak op huurtoeslag beperkt is. Sinds juli 2015 voldoen wij aan de regels die gelden voor passend toewijzen per 1 januari 2016.

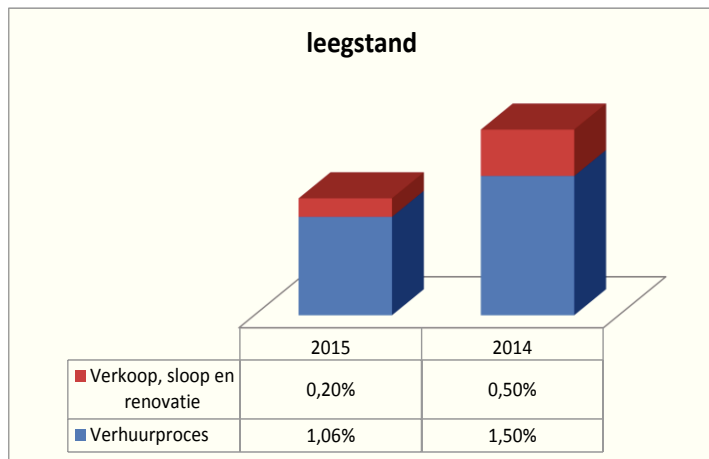
Met een toewijzing van 94,8% voldoet Bergopwaarts ruim aan de wettelijke inkomenseis

In 2015 zijn 354 woningen verhuurd. Van deze woningen zijn er 24 verhuurd in het kader van tijdelijke verhuur en hebben 2 woningen een huurprijs van meer dan € 710,68. Van de 328 verhuringen tot een huurprijs van € 710,68 zijn er 311 verhuurd aan mensen met een inkomen onder de € 34.911. Met een toewijzingspercentage van 94,8% voldoen wij ruimschoots aan de eis van 90%.



Leegstand zoveel mogelijk voorkomen

Als een woning vrijkomt willen we die het liefst direct verhuren aan nieuwe bewoners. Het voorkomen van leegstand is een belangrijke doelstelling en daarom hebben we ook in 2015 onze werkwijze verbeterd en enkele maatregelen genomen. Er zijn mooie resultaten gehaald.



De ontspannen markt voor commercieel vastgoed en markthuurloningen zorgt voor de nodige leegstand.

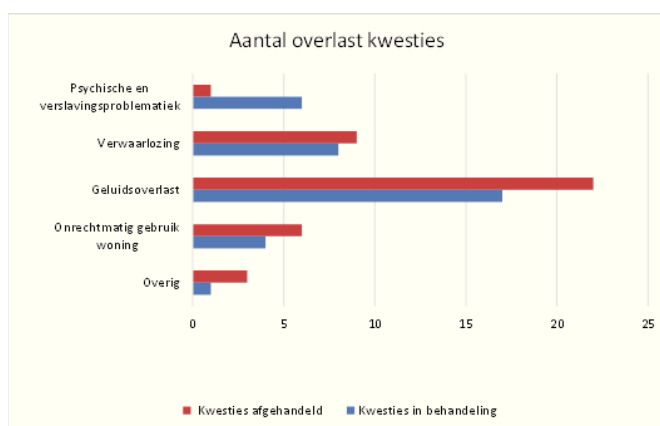
De focus leggen op directe verhuurbaarheid van de woningen heeft ertoe geleid dat de gemiddelde frictieleegstand van 41 dagen naar 15 dagen is teruggebracht.

1.1.2 Leefbaarheid

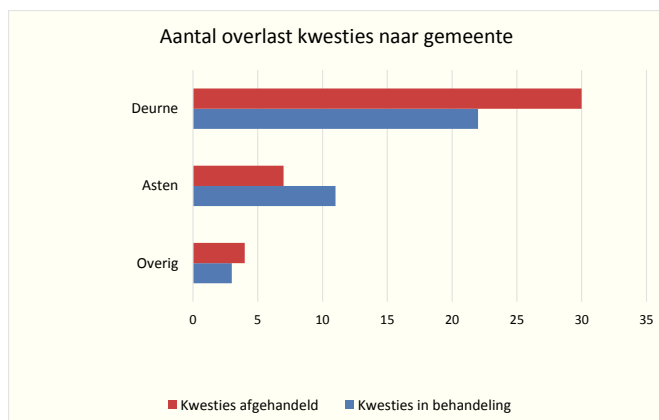
Overlast en ontruiming

Met actieve wijkbeheerders in Deurne en Asten werken we aan leefbare wijken. De wijkbeheerders hebben voor ons een signaalfunctie en zorgen via allerlei projecten en activiteiten voor verbinding in de wijk. Mocht overlast tussen de burens hoog oplopen dan kunnen wij interveniëren met behulp van buurtbemiddeling.

Het aantal huisuitzettingen hebben we ook dit jaar weer laag kunnen houden (11). Uitzetting is helaas het ultieme middel wanneer, ondanks herhaalde afspraken, geen blijvende afspraken met de huurder gemaakt kunnen worden.

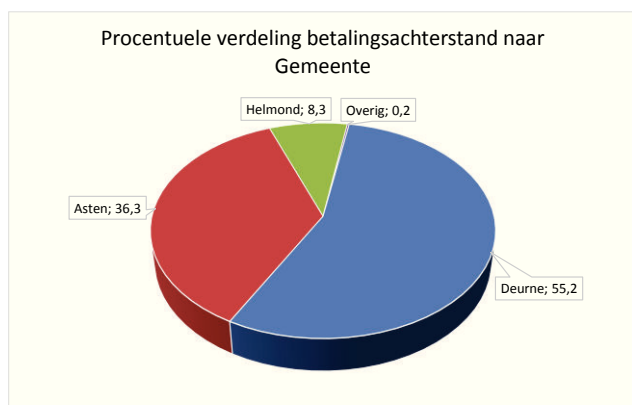
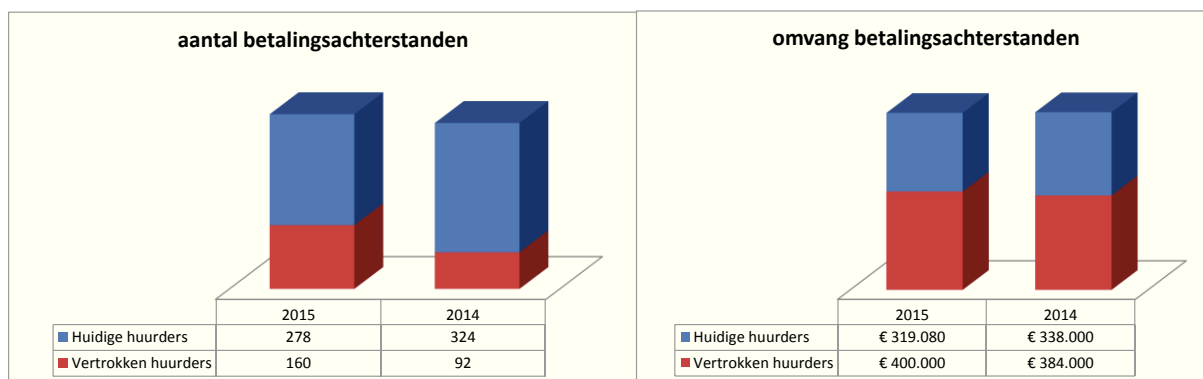


Elk jaar zien we weer overlastmeldingen verschijnen. Deze bevinden zich vooral op het gebied van geluidsoverlast en het (gebrek) aan onderhoud bij de tuinen. Vooral bij deze kwesties wordt intensief samengewerkt met de wijkbeheerders, die elke dag in de wijken actief zijn.

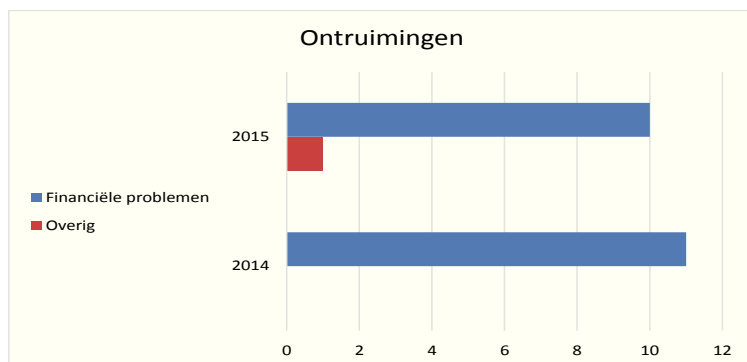


Betalingsachterstanden

Door een actieve benadering in samenwerking met diverse netwerkpartners wil Bergopwaarts zoveel mogelijk voorkomen dat mensen met financiële problemen een huurachterstand krijgen. Er wordt snel ingegrepen als een achterstand ontstaat en er wordt streng gelet op gemaakte betalingsafspraken. Het aantal achterstanden en de bedragen, verdeeld naar huidige en vertrokken huurders, is weergegeven in onderstaande grafiek.



Als definitief oninbaar heeft Bergopwaarts afgelopen jaar € 98.000 afgeschreven. Dit is 0,31% van de jaarhuur. In 2015 zijn 10 woningen ontruimd vanwege een huurachterstand en 1 woning vanwege hennepsteelt. De totale betalingsachterstand is toegenomen van 1,95% naar 2,25%, waarbij we vooral een toename bij de vertrekkende huurders zien ontstaan. De gevolgen van de economische situatie treft ook onze huurders. Daarnaast beginnen veel van onze nieuwe huurders met een achterstand, omdat ze pas ná huisvesting de huurtoeslag en eventueel een uitkering kunnen aanvragen. We merken dat deze trajecten zijn aangescherpt, waardoor een aanvraag langer duurt en vaker wordt afgewezen. Hierdoor starten de nieuwe huurders vaker met een (hoge) achterstand.



Dankzij directe aanpak blijft het aantal ontruimingen bij financiële problemen beperkt.

Van de ontruimde woningen bevonden zich er 4 in de gemeente Deurne, 5 in de gemeente Asten en 2 in de gemeente Helmond.

Leefbaarheidsmaatregelen

Bergopwaarts heeft in 2015 € 217.000 uitgegeven aan leefbaarheidsmaatregelen. Dit bedrag is besteed aan sociale en fysieke maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren volgens onderstaande specificaties. We zoeken bij de inzet van leefbaarheidsmiddelen naar het verhogen van het woongenot van onze huurders, naar een sociaal-maatschappelijke bijdrage en naar inzet en initiatief van onze huurders.

Bergopwaarts steunt vooral projecten die meerdere doelen dienen. Zoals het project Youth2Inspire, waar kansarme jongeren in Asten onder begeleiding van een installateur verlichting hebben vervangen door duurzame ledverlichting.

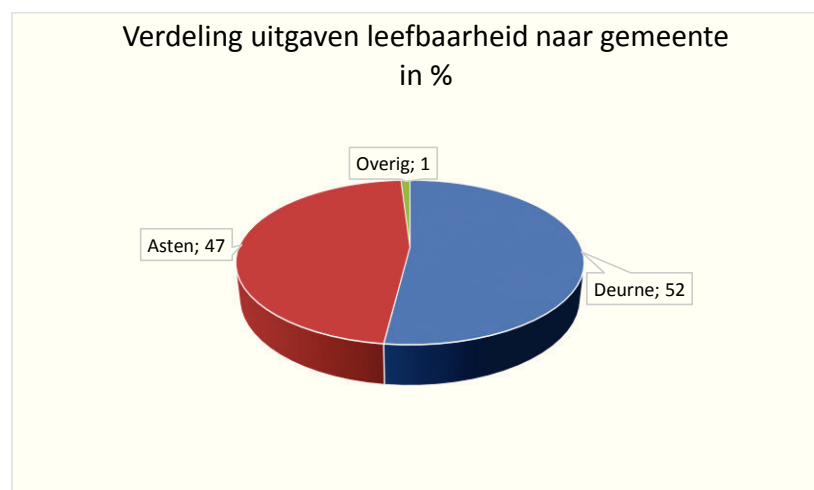
De LEV-groep en leerlingen van het Hub van Doornecollege hebben in maart 2015 voortuinen van vijf huurwoningen in Deurne opgeknapt.

Mede dankzij Stichting Leef! werden met een interactieve wandeltocht "Cul-Turen" diverse culturele verenigingen onder de aandacht gebracht.

Via onze huiskamergesprekken, waar we met meerdere buurtbewoners praten over de leefbaarheid in de wijk, de toekomst en onze dienstverlening hebben we een bron van inspiratie voor allerlei activiteiten. In onze koffiegesprekken gaan we een-op-een op bezoek bij mensen en luisteren we naar mooie en boeiende verhalen. Tegelijkertijd checken we hoe onze dienstverlening ervaren wordt en waar in de toekomst behoefte aan is. Natuurlijk lossen we waar mogelijk kleine problemen meteen op.

Sociaal	Bedrag
Wijkbeheerders	116.000
Buurtbemiddeling	14.000
Woonbegeleiding	57.000
Algemeen	15.000
Totaal	202.000

Fysiek	Bedrag
Aanbrengen ledverlichting	3.200
Tafels en stoelen voor activiteiten	2.400
Uitgaven voor overlast en beheer	400
Kleine verbeteringen en aanpassingen	9.000
Totaal	15.000



1.1.3 Dienstverlening

Onze dienstverlening is op een aantal punten verder verbeterd. Vanaf dit jaar kunnen onze klanten de huur digitaal opzeggen en zijn meer formulieren digitaal beschikbaar geworden. Ook hebben we stappen gemaakt om de status van onze verhuringen zichtbaar te maken. Veel kleine stappen, maar bij elkaar genomen is onze dienstverlening weer een stuk prettiger geworden. Klachten over onze dienstverlening hebben we niet ontvangen in 2015. Wel is geregeld dat nieuwe huurders eerder in de nieuwe woning kunnen. Het contact met de vertrekkende huurder wordt eerder gelegd, zodat nog het een en ander geregeld kan worden in verband met eventuele overnames.

Klanttevredenheid

In oktober heeft Aedes een steekproef uitgevoerd onder onze huurders met betrekking tot de tevredenheid over onze dienstverlening. Het ging hierbij om de kwaliteit van dienstverlening bij zittende huurders, vertrekkende huurders en reparatieverzoeken. De cijfers zijn licht verbeterd ten opzichte van het jaar 2014.

Onderdeel	Cijfer 2015	Benchmark
Zittende huurder	7,5	7,3
Vertrekkende huurder	7,8	7,2
Reparatieverzoeken	7,6	7,4

We hebben er ook voor gezorgd dat nieuwe huurders eerder in de nieuwe woning kunnen. Het contact met de vertrekkende huurder wordt eerder gelegd zodat er nog het een en ander geregeld kan worden in verband met eventuele overnames.

Klantgericht binnenonderhoud

Huurders bepalen voortaan zelf het moment van binnenonderhoud. Is de keuken, toilet- of doucheruimte toe aan onderhoud? Dan wordt deze vervangen als de aanvraag voldoet aan een aantal voorwaarden. Gerealiseerd in 2015: keukeninrichting (41), keukenblok inclusief keukenkastjes (41), toiletinrichting (21) en douche-inrichting (45).

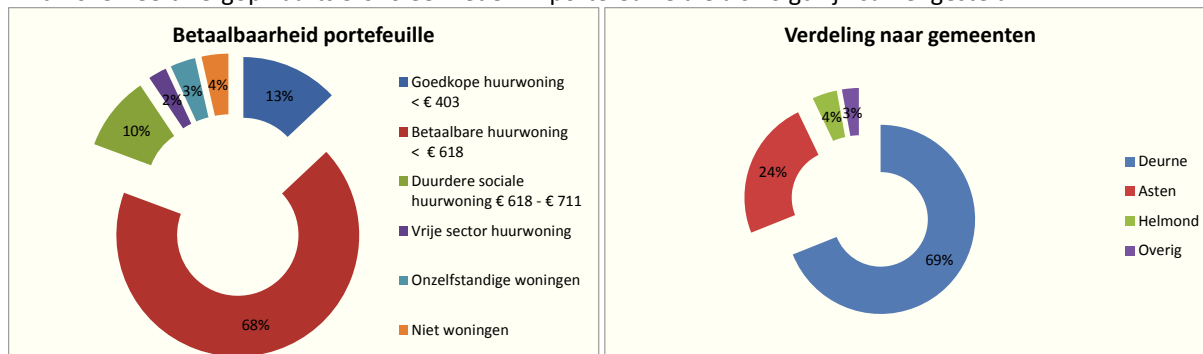
1.2 Passend bezit

Een woning voor elke levensfase, dat is Bergopwaarts!

1.2.1 Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille

Ten opzichte van het vorig verslagjaar is de portefeuille van Bergopwaarts met 16 wooneenheden afgenomen. Er zijn 13 nieuwe huurwoningen opgeleverd en 24 woningen zijn teruggekocht. In 2015 zijn er totaal 53 huurwoningen verkocht.

Eind 2015 heeft Bergopwaarts 5.076 eenheden in portefeuille die als volgt zijn samengesteld:



Door het invoeren van het nieuwe huurbeleid is de betaalbaarheid van de woningvoorraad ook op de lange termijn stabiel.

Opleveringen en ontwikkelportefeuille

De nieuwbouwprojecten aan het Merensteinplein in Beek en Donk (gemeente Laarbeek) en aan de Helmhof in Helenaveen (gemeente Deurne) zijn binnen de vooraf vastgestelde tijd en budgetten uitgevoerd. Deze woningen zijn geschikt voor alle doelgroepen. Voor de woningen in Beek en Donk bestond veel belangstelling en die zijn eenvoudig verhuurd. De woningen in Helenaveen waren in eerste instantie bedoeld voor de doelgroep senioren, maar bleken hierdoor moeilijk verhuurbaar. Pas na verruiming van de leeftijdsgrens zijn alle woningen verhuurd.

De OMO-locaties Kruisstraat en Haspelweg te Deurne zijn in 2015 in ons bezit gekomen. De delen van de gebouwen die niet meer voor herontwikkeling bruikbaar waren, zijn inmiddels gesloopt. Voor de locatie Kruisstraat heeft een commerciële partij zich gemeld voor de herontwikkeling van de behouden, bestaande gebouwen. Hiermee is een intentieovereenkomst gesloten voor de overname van de locatie en de levering van 61 sociale huurwoningen.

De nieuwbouwontwikkeling aan de Europastraat te Deurne is opgestart en zal naar verwachting leiden tot een bouwstart medio 2016. Het plan is in een Design & Build-vorm op de markt gebracht.

De herontwikkeling aan de Zandbosweg te Deurne zal in de loop van 2016 tot uitvoering gebracht worden.

Ontwikkelingsportefeuille:

Projectnaam	Gemeente	Huurprijs*	Huur			Koop		
			A	B	C	A	B	C
Helenaveen 3 nul-trede woningen	Deurne	€ 594	3					
Merensteinplein	Laarbeek	€ 625	10					
Europastraat	Deurne	€ 568			53			
Zandbosweg	Deurne	€ 567			27			
Rijtse Vennen	Deurne	€ 577			5			
Klavier (v.o.f. met Adriaans)	Laarbeek	n.v.t.					3	12

A = opgeleverd, B = in uitvoering, C = in voorbereiding voor uitvoering in 2016.

* = prijspeil 2015

Van de koopwoningen die in voorgaande jaren zijn opgeleverd, is er 1 nog niet verkocht. (Klavier Aarle-Rixtel)

Verkopen

In het verslagjaar zijn 53 huurwoningen in de vrije verkoop verkocht. De verkopen dragen voor € 8,6 mln. bij aan de financiering van nieuwbouw. Er zijn 24 koopgarantwoningen teruggekocht, daarnaast is van één verkochte koopgarantwoning de erfpacht door de koper afgekocht. De totale koopgarantportefeuille bestaat eind 2015 uit 429 woningen. Halverwege 2015 hebben we besloten om de verkoop van woningen te temporiseren. De druk op ons aanbod voor reguliere verhuur werd te groot door de toename van het aantal statushouders dat van overheidswege geplaatst dient te worden. Desondanks hebben we het gestelde doel behaald.

Sloop

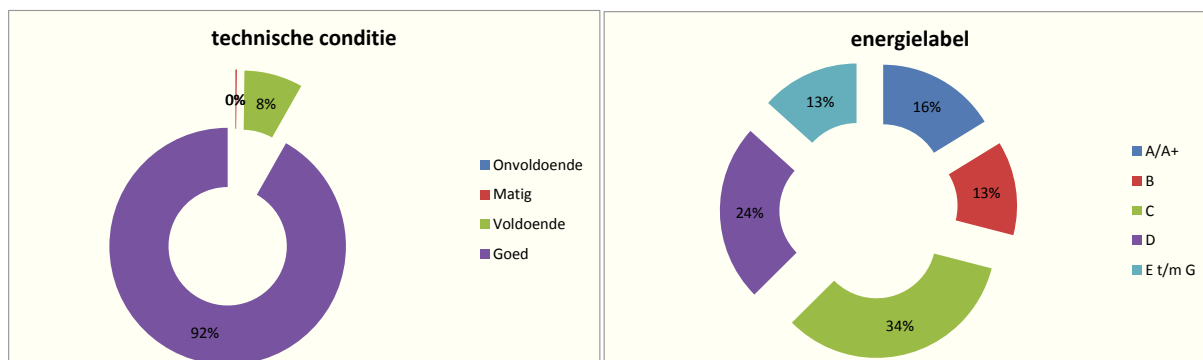
Bergopwaarts heeft in 2015 geen woningen gesloopt. Er is geen sloopreglement actief, omdat we op dit moment geen woningen met een sloopbestemming hebben.

1.2.2 Kwaliteit van de portefeuille

Bergopwaarts heeft van oudsher veel grote eengezinswoningen. 83% van onze woningen heeft meer dan 146 punten in het (per 1 oktober 2015 aangepaste) systeem om woningen te waarderen. Op basis van het woningwaarderingssysteem zouden deze woningen geliberaliseerd (> € 710,68) verhuurd mogen worden. Op basis van het aantal punten in het woningwaarderingssysteem is de kwaliteit van onze sociale voorraad zeer hoog, vooral qua grootte van de tuinen en het aantal vierkante meters woonoppervlak. Ook energetisch scoort Bergopwaarts goed. Onze woningen hebben gemiddeld een groen energielabel ("C"). Met een speciaal spouwmuurisolatieproject worden in drie jaar tijd alle woningen met label D, E, F en G voorzien van spouwmuurisolatie. Dit project wordt in 2016 afgerond.

Voor onze onderhoudsplanning zijn conditiemetingen uitgevoerd op onze woningen. De energielabels zijn tevens een indicatie van de kwaliteit van de woningen.

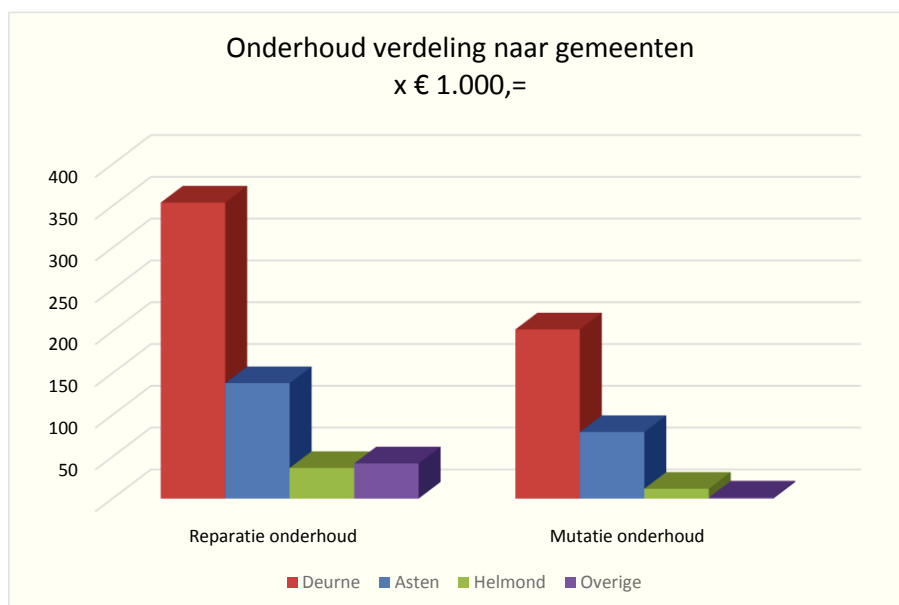
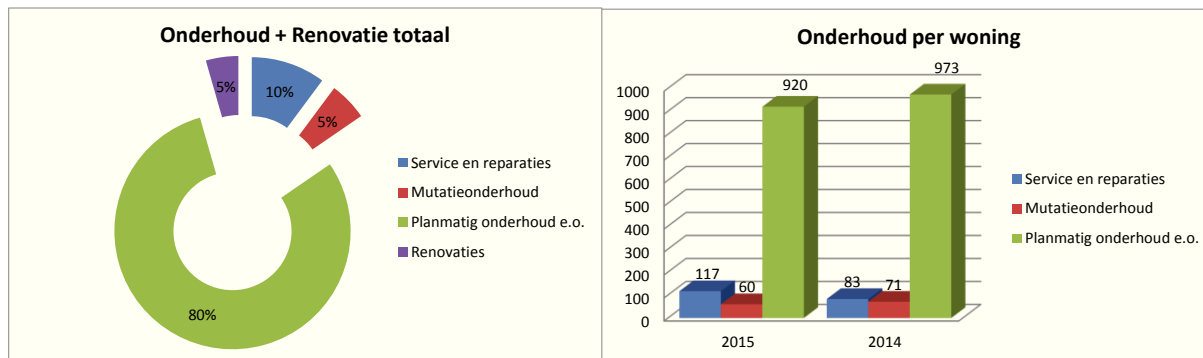
Onze woningen scoren op technische conditie en energetische kwaliteit als volgt:



Energielabels woningen verdeeld naar gemeenten

gemeente	A/A+	B	C	D	E t/m F & geen label	totaal
Deurne	448	353	1088	899	537	3325
Asten	97	189	482	218	156	1142
Helmond	84	46	8	14	56	208
Delft	53	0	0	0	55	108
Overige gemeenten	15	0	0	0	18	33
totaal	697	588	1578	1131	822	4816
Procentueel	14,5	12,2	32,7	23,5	17,1	100

Om het kwaliteitsniveau van de woningen op peil te houden heeft Bergopwaarts € 5,4 mln. uitgegeven aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. We hebben bij 940 woningen de veiligheidskeuring van de gas- en elektrische installatie uitgevoerd. Daarnaast is er circa € 200.000 besteed aan het (na-)isoleren van woningen.



1.2.3 Grondposities

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Doel	DAEB/ Niet-DAEB	M2	Waardering (x € 1000)
Kruisstraat	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen	DAEB	13.363	1.345
Haspelweg	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen	Niet-DAEB	19.619	603
Zandbosweg	Deurne	Wonen	Ontwikkelen	DAEB	2.626	520
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	-	Niet-DAEB	39.023	394
Hoofdstraat 93-95	Deurne	Bedrijven	Verkopen	Niet-DAEB	5.812	134
Ceresstraat 2	Asten	Maatschappelijk	Ontwikkelen	DAEB	3.982	607
Stiphout Zuid	Helmond	Agrarisch	Ontwikkelen	Niet-DAEB	9.877	302
Deltaweg	Helmond	Meervoudig	Verkopen	Niet-DAEB	6.020	1.577
Eeuwsels	Helmond	Wonen	Ontwikkelen	DAEB	5.437	2.809
Lungendonk	Someren	Agrarisch	-	Niet-DAEB	50.000	447
Klavier	Laarbeek	Wonen	Ontwikkelen	Niet-DAEB	928	500
Totaal					156.688	€ 9.238

De ontwikkellocaties en de verkoop van de Deltaweg zijn meegenomen in de begroting 2016-2020. In de RvC-vergadering van 23 juni 2015 is de gewijzigde Matrix Sociale Woningbouw 2015 goedgekeurd. Belangrijke wijziging was de normatieve grondcomponent. Als gevolg hiervan zijn de grondposities alle geherwaardeerd. Voor de Eeuwsels, Zandbosweg, Haspelweg, Ceresstraat en Stiphout-Zuid heeft dit geleid tot afwaarderingen. Dit voorstel is in de RvC-vergadering van 29 september 2015 geaccordeerd. De uit de integrale overeenkomst met de gemeente Deurne voortvloeiende grondaankopen zijn in 2015 geëffectueerd.

Bergopwaarts heeft per 31 december 2015 zeven grondposities in bezit, met een niet-DAEB-label op basis van de huidige planinzichten. Hiervan hebben er 2 een agrarische bestemming en zijn er 2 verkocht (zie hieronder). De overige 3 (Haspelweg, Stiphout-Zuid en het Klavier) zijn ontwikkellocaties. Deze hebben voorlopig een niet-DAEB-label gekregen, omdat het onzeker is of de plannen gerealiseerd kunnen worden binnen de wettelijke termijn van 5 jaar.

Hoofdstraat 93-95 te Liessel

In het afgelopen jaar is de locatie verkocht aan een marktpartij onder de voorwaarde van definitieve bestemmingswijziging Wonen. De gemeente Deurne heeft hieraan haar medewerking toegezegd middels de integrale overeenkomst en de procedure hiertoe is inmiddels in gang gezet.

Deltaweg te Helmond

Met een marktpartij is in januari 2016 een koopovereenkomst gesloten onder voorwaarde van definitieve bestemmingswijziging. De gemeente Helmond heeft haar medewerking hieraan toegezegd. Binnenkort start de (mogelijk verkorte) wijzigingsprocedure.

1.3 Gezond Bedrijf

Goed wonen tegen een betaalbare prijs, dat is Bergopwaarts!

1.3.1 Onze financiën over het afgelopen jaar

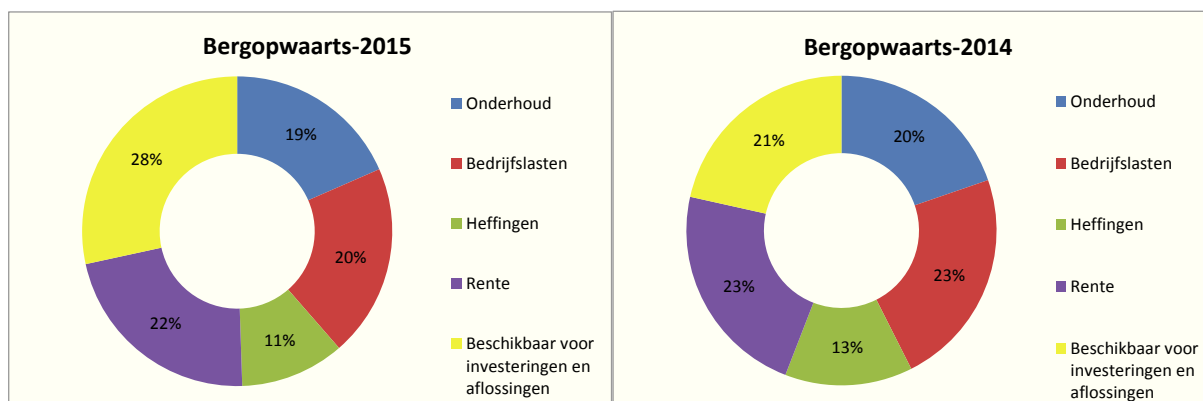
Het bedrijfsresultaat over 2015...

	2015 x € 1.000	2014 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	30.282	29.623
Opbrengsten servicecontracten	726	752
Overige bedrijfsopbrengsten	276	427
	31.284	30.802
Bedrijfslasten		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	2.505	2.740
Onderhoudslasten	5.560	5.551
Leefbaarheid	217	320
Lasten servicecontracten	713	738
Overige bedrijfslasten	6.964	8.000
Rentelasten	6.727	6.075
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	888
	22.686	24.312
Bedrijfsresultaat	8.598	6.490
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	3.519	2.210
Afschrijvingen	-12.469	-11.513
Waardeveranderingen	-4.203	1.794
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.927	2.040
Aandeel derden in het resultaat	24	34
	-9.202	-5.435
Resultaat na belastingen	-604	1.055

Waar hebben we ons geld aan uitgegeven?

Het effect van het al vele jaren aansturen op het verminderen van onze bedrijfslasten begint inmiddels duidelijk vruchten af te werpen. Het afgelopen jaar zijn de bedrijfslasten wederom met 4% gedaald waardoor we weer beter aansluiten bij de gemiddelden in onze sector. We hebben alle door ons te beïnvloeden kosten weten te verlagen. De enige consequent stijgende kostenpost betreft de verhuurdersheffing.

Het deel van huuropbrengsten dat niet besteed wordt aan onderhoud, bedrijfslasten, heffingen en rente is beschikbaar voor investeringen en/of aflossingen. De percentages zijn als aandeel van de huuropbrengsten.



1.3.2 Onze toekomstige inkomsten en uitgaven

Prognose Kasstroomoverzicht 2016-2025 (verkort)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huren en vergoedingen	31.244	32.129	33.635	35.255	36.531	37.377	38.238	39.089	39.924	40.772
Onderhoud	-5.860	-6.218	-6.606	-6.871	-7.146	-7.317	-7.435	-7.641	-7.699	-8.002
Bedrijfslasten	-6.009	-6.311	-6.298	-6.519	-6.720	-6.929	-7.099	-8.520	-8.692	-8.870
Niet-beïnvloedbare kosten	-5.325	-6.275	-7.578	-7.902	-8.213	-8.401	-8.574	-8.720	-8.874	-9.039
Rentelasten	-6.731	-6.549	-6.821	-7.237	-7.558	-7.456	-7.169	-6.993	-6.693	-6.360
Investeringsen	-3.369	-18.539	-18.404	-14.737	-4.636	-1.242	-484	-520	-607	-596
Verkopen	1.510	981	1.069	1.225	1.093	1.472	1.138	1.428	1.367	1.008
Financieringen	-7.000	8.324	11.004	6.785	-3.351	-5.000	-5.000	-11.300	-6.000	-
Mutatie geldmiddelen	-1.540	-2.458	1	-1	-	2.504	3.615	-3.177	2.726	8.913

In onze begroting hebben we de verhuurdersheffing voor onbepaalde tijd meegerekend. De eerste vijf jaren neemt deze toe tot maximaal € 4,3 mln. in 2017, waarna deze met inflatie blijft stijgen. Daarnaast houden we rekening met verdere verhogingen van de niet-beïnvloedbare kosten zoals bijvoorbeeld het verschuiven van de bijdrage huurtoeslag naar de corporatiesector.

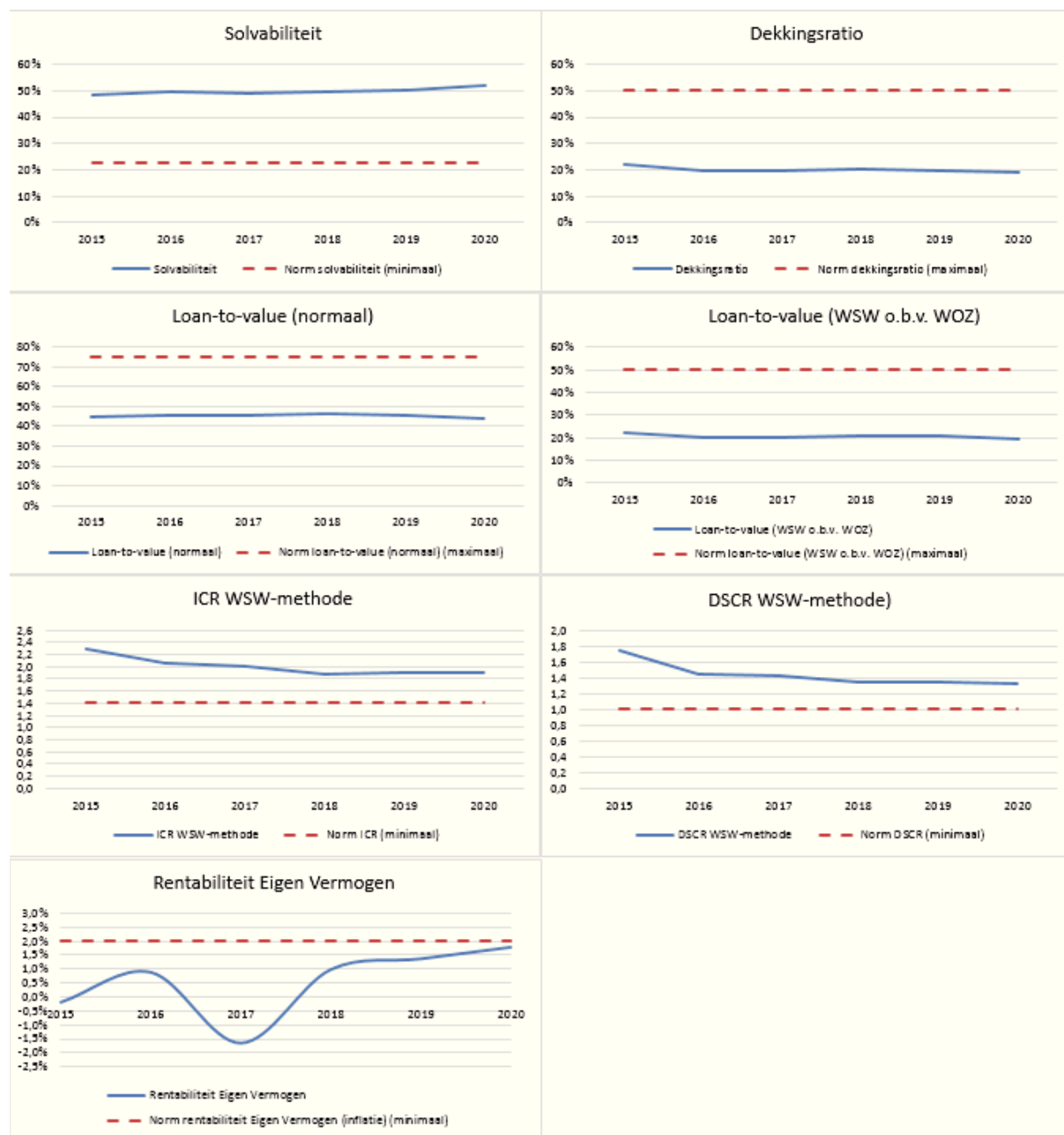
De belangrijkste aanpassing ten opzichte van het beleid van vorig jaar is de financiering van onze nieuwbouwplannen. Deze werden vorig jaar gedeeltelijk gefinancierd met ontvangsten uit de verkoop van bestaande huurwoningen. In de huidige begroting worden deze gefinancierd met leningen. Wij nemen onze nieuwbouwplannen op in onze prognoses zodra deze een grote mate van zekerheid vertonen. Vanaf 2022 is daarom een aanmerkelijke daling van de investeringen zichtbaar.

Onze begroting is getest door middel van scenario analyses. In het worst-case scenario, waarin zowel de rente, als de heffingen en toegestane huurverhogingen tegenzitten ontstaat het beeld dat Bergopwaarts vanaf 2021 niet langer aan alle normen van paragraaf 1.3.3 kan voldoen. Mochten deze risico's zich manifesteren dan is er in ieder geval tijd en ruimte voor Bergopwaarts om hierin bij te sturen.

1.3.3 Financiële continuïteit. Nu en in de toekomst

Mensen tegen een betaalbare huurprijs in een kwalitatief goede woning laten leven. Dat willen we onze doelgroepen bieden, nu, en ook in de toekomst. Randvoorwaardelijk hiervoor is het beschikbaar zijn van voldoende financiële middelen. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende vragen en kengetallen:

- | | | |
|---|--------------------------------|--------------|
| 1. Kunnen we altijd onze rente betalen? | (ICR $\geq 1,4$) | 2015: 2,28 |
| 2. Zijn we in staat om rente én aflossingen te betalen? | (DSCR ≥ 1) | 2015: 1,77 |
| 3. Hebben we niet te veel geleend? | (LTV $\leq 75\%$) | 2015: 44,61% |
| 4. Hebben we genoeg eigen geld? | (Solvabiliteit $\geq 22,5\%$) | 2015: 48,40% |
| 5. Is de waarde van het onderpand voldoende? | (Dekkingsgraad $\leq 50\%$) | 2015: 21,86% |



1.3.4 Ons risicobeheer

Als maatschappelijke organisatie heeft Bergopwaarts 'Goed Rentmeesterschap' hoog in het vaandel staan. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij gestructureerd aandacht besteden aan het beheersen van risico's. In de uitwerking sluit Bergopwaarts aan bij het risico control framework, dat is uitgewerkt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In paragraaf 1.3.3 zag u dat aan de gekozen kengetallen en normen voor de beheersing van de financiële risico's.

Naast deze financiële risico's beoordelen wij onze ondernemingsrisico's (strategisch, tactisch en operationeel) aan de hand van de 24 vragen van het WSW. Hierdoor krijgen we inzicht in waar gerichte aandacht nodig is om de vastgestelde risico's te managen. Momenteel zijn onze grootste risico's onze koopgarantportefeuille en het waarderingsrisico van de projectlocaties. Om deze risico's te verkleinen zijn in 2014 beleidswijzigingen doorgevoerd. De koopgarantportefeuille wordt afgebouwd, een aantal locaties is of wordt verkocht en de overige worden actief herontwikkeld.

Met de invoering van de complexe nieuwe Woningwet, de toekenning van de OOB (Organisatie van openbaar belang) status, de beloningsregels en privacywetgeving wordt compliance ook een factor van betekenis voor de organisatie. Zeker omdat de organisatieomvang steeds kleiner wordt. Deze ontwikkelingen onderstrepen het belang van verdere samenwerking.

Bergopwaarts streeft naar een efficiënte interne beheersing. Dit doen we door te steunen op geprogrammeerde controles in ons bedrijfsinformatiesysteem. Deze vullen we aan met procesmatige controles onder verantwoording van onze proceseigenaren. De Controller toetst de producten van onze planning- en controlcyclus en adviseert onafhankelijk het MT over de noodzaak/wenselijkheid van beleids- en investeringsvoorstellen. De accountantscontrole vormt het (extern) sluitstuk van dit beheersingssysteem.

Risico's verbonden aan onze financieringsactiviteiten worden beheerst door een heldere doelomschrijving en een kwalitatief goede organisatie van deze activiteiten. Treasury heeft geen 'winstoogmerk', noch wordt gestreefd naar de laagste rente. Bergopwaarts maakt dan ook geen gebruik van gestructureerde financiële producten. Meer hierover leest u in paragraaf 2.4.4 van de jaarrekening.

1.4 Samenwerking

1.4.1 Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak

In het maandelijks overleg met Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel zijn het afgelopen jaar de volgende onderwerpen besproken en behandeld:

- De jaarlijkse huurverhoging
- Nieuw huurbeleid
- De herziening van de woningwet
- Prestatieafspraken met de gemeente Deurne
- Wijziging in toewijzen binnen complex De Koning

Twee keer per jaar bespreken we met HBO De Peel de realisatie van ons ondernemingsplan, actuele maatschappelijke ontwikkelingen en relevante huurthema's in het bestuurlijk overleg. Voor urgente klachten van bewoners worden agenda's vrijgemaakt. Hierover vindt direct overleg plaats.

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via 'bewonerscommissies'. In 2015 waren de volgende commissies actief bij onderstaande projecten:

Naam commissie	Omschrijving activiteiten
Bloemenwijk Asten	Afronding project
Bewonerscommissie De Wolfsberg	Servicekosten
Bewonerscommissie De Koning	Wijziging in toewijzing
Bewonerscommissie Noorderlicht	Oprichting, aankleding omgeving en verwarming

1.4.2 Partner van gemeenten

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als partner in de gemeenten Deurne en Asten. Met de gemeenten Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Someren en Delft zijn geen prestatieafspraken gemaakt, omdat Bergopwaarts in deze gemeenten over een kleine woningvoorraad beschikt. Met de gemeenten waarvan we partner zijn, maakten we de volgende meerjarige prestatieafspraken in 2015:

Gemeente	Visie	Afspraken
Asten	Nee	Bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, zorg, sociaal domein
Deurne	Ja	Kernvoorraad, nieuwbouw, wijkbeheerders

Met partnergemeenten overleggen we minstens ieder kwartaal of zoveel vaker als nodig, om de volkshuisvesting goed te organiseren. Ondanks dat Helmond geen partner is, blijven we wel betrokken bij het 'Directeurenoverleg' in deze gemeente.

Eind oktober hebben we ons bod voor 2016 uitgebracht aan alle gemeenten. In Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Someren en Delft is dit bod minimaal. Aan onze 'partnergemeenten' Asten en Deurne hebben we volgende aangeboden:

Gemeente	Onderwerp	Afspraken
Asten en Deurne	Betaalbaarheid	Matige ontwikkeling huurprijs; passend toewijzen
Asten en Deurne	Beschikbaarheid	Geen verkopen en/of huurprijsliberalisaties
Asten en Deurne	Leefbaarheid	Ondersteunen gerichte activiteiten
Asten en Deurne	Duurzaamheid	Spouwmuurisolatie
Asten en Deurne	Doelgroep	Uitvoeren gemeentelijke urgentieregeling
Deurne	Investering	Europastraat (53) en Zandbosweg (27) en Rijtse Vennen (5).

1.4.3 Zorg en welzijn

Mensen die intensieve zorg of verpleging nodig hebben, willen steeds vaker gelijkwaardige zorg in hun eigen woning krijgen. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Bergopwaarts speelt hierop in door een passend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg. Eind 2015 heeft Bergopwaarts 2 woningen aangeboden aan mensen met een zorgindicatie (urgentie). Veelal gaat het dan om woningen met nul-treden. Verder zijn in 2015 voor circa € 35.000 voorzieningen in woningen aangebracht om beter en makkelijker zorg te kunnen verlenen. Het gaat dan om aanpassingen waarin niet werd voorzien door de AWBZ of WMO. De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waarmee Bergopwaarts samenwerkt zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, Regionaal Autisme Centrum, GGZ, Kempenhaeghe en Bureau Jeugdzorg Brabant.

Met woCom en Woonpartners nemen we deel aan het Lorentzgenootschap waar met alle regionale zorg- en welzijnsinstellingen de zorgvraag in de Peel in beeld wordt gebracht en oplossingen bedacht worden om mensen langer thuis te laten wonen.

1.4.4 Woningcorporaties

Met collega corporaties wordt intensief samengewerkt, we delen kennis en huren elkaars krachten in. Uitwisselingsstages met Goed Wonen Gemert zijn uitgevoerd waarbij medewerkers van de afdeling Wonen over en weer bij elkaar een dag meeliepen in de praktijk. Even kijken in de keuken bij de buurman. DUWO uit Delft en Goed Wonen Gemert beheren voor ons woningcomplexen inclusief het toewijzen bij mutatie in de respectievelijke gemeenten.

Met een aantal corporaties hebben we een regionale geschillencommissie opgericht. Deze commissie behartigt de belangen van de huurders van de corporaties Goed Wonen Gemert, woCom, Helpt Elkander en Peelrand Wonen. In 2015 heeft de commissie geen geschillen behandeld namens de huurders van Bergopwaarts. Daarnaast hebben we met elkaar een convenant gesloten voor het "Tweede Kansbeleid".

We maken deel uit van een ICT-platform waarin 6 corporaties zich verenigd hebben om samen afspraken te kunnen maken met ICT leveranciers over de implementatie van een nieuw basisinformatiesysteem. Van woCom en Goed Wonen Gemert huren we de controller respectievelijk de P&O-adviseur voor enkele dagdelen per week in.

Met Woonpartners en Savant hebben we voor het project de Eeuwsels een Energie-BV opgericht om duurzame energie betaalbaar en betrouwbaar te kunnen leveren aan onze klanten. Bergopwaarts trekt de kar van de werkgroep van woningcorporaties om te komen tot een regionale woonvisie.

1.4.5 Overige activiteiten

Ketensamenwerking

Naast genoemde samenwerkingen, werkt Bergopwaarts intensief samen met haar belangrijkste leveranciers. Doel is om een goede prijs-kwaliteitverhouding te krijgen voor af te nemen producten en diensten. De relatie gaat dan verder als opdrachtgever/opdrachtnemer. Voorbeelden hiervan zijn kennisbundeling, schaalvergroting en ketenintegratie.

Stakeholdersbijeenkomst 'Omdenken'

Op 26 maart hebben wij een stakeholdersbijeenkomst gehouden met alle partijen waarmee wij intensief samenwerken. Ook nu is de conclusie dat wij het niet alleen kunnen en willen doen. Samen staan we sterk. Door met elkaar ervaringen te delen en informatie uit te wisselen kunnen we het meeste voor onze klanten betekenen en daarnaar handelen. Het positieve aspect van 'Omdenken' past prima binnen onze visie!

Sponsoring

In 2015 is er in totaal bijna € 5.000 aan sponsoring uitgegeven om invulling te geven aan onze maatschappelijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid in het kader van zorg en leefbaarheid. Daarbij is gekeken naar het

woongenot in een buurt of wijk waar een substantieel deel van de woningen in ons bezit zijn. Ook diende de sponsoractiviteit bij te dragen aan een of meerdere genoemde effecten uit het Ondernemingsplan 2013 - 2016. De Woningwet verbiedt vanaf 1 juli 2015 sponsoring. Wij hebben de afspraken uit het verleden gehonoreerd en vervolgens het budget opgeheven.

Bewonersinitiatieven en verzoeken worden beoordeeld op basis van de uitgangspunten, zoals deze door de Woningwet voor leefbaarheid voorgeschreven worden. Zo is voor het laatst een bijdrage geleverd aan het jeugdplan van de sportvereniging SV Deurne en aan de Nacht van het Witte Doek in Deurne. Ook de stichting ZIEZO, stichting voor ontspanningsmiddagen voor zieken, eenzamen en ouderen uit Helenaveen heeft nog een keer een bijdrage gekregen, alsook het tweejarige ijsfestijn van Deurne.

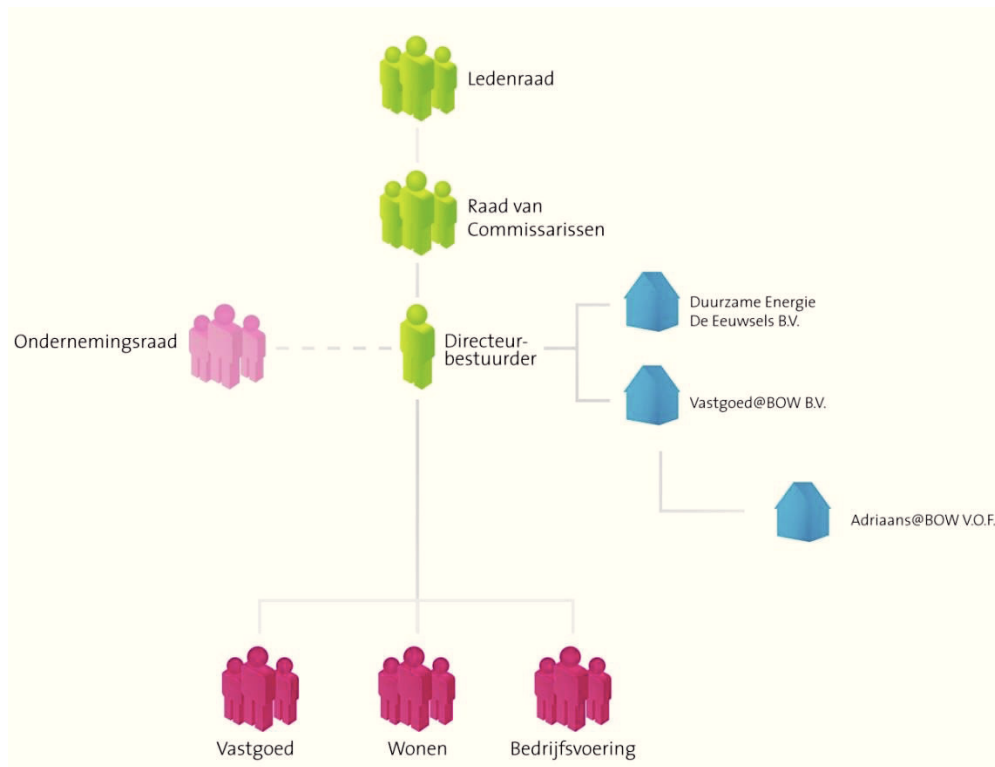
Eenmalige bijdragen in de eerste helft van het jaar zijn gegeven aan Stationspark Deurne, een plan ter verbetering van de leefbaarheid in het gebied rondom het NS-station Deurne en aan de Royal Music Night 2015 Deurne. Tot slot hebben we een praktische bijdrage geleverd met het uitlenen van de aanhangwagen, de BergOpbox, en de Caddy tijdens de Rolstoelmeerdagse in Deurne.

Er is in 2015 geen geld uitgegeven aan internationale initiatieven op het gebied van volkshuisvesting.

1.5 Verantwoording

Onze woningbouwvereniging heeft een structuur waarin alle elementen van goede governance zijn vertegenwoordigd. Als vereniging heeft Bergopwaarts een democratisch gekozen Ledenraad. Naast de Ledenraad kent onze organisatie een 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 statuten en reglementen.

1.5.1 Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts



HBO De Peel voert overleg en adviseert de directeur-bestuurder conform de uitgangspunten van de Overlegwet, de wet op het overleg huurders-verhuurder.

De organisatie kent drie afdelingen; Wonen is verantwoordelijke voor het portefeuillemanagement, verhuur en onderhoud van het bezit; Vastgoed is opdrachtnemer voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van planmatig onderhoud; Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor alle backoffice werkzaamheden.

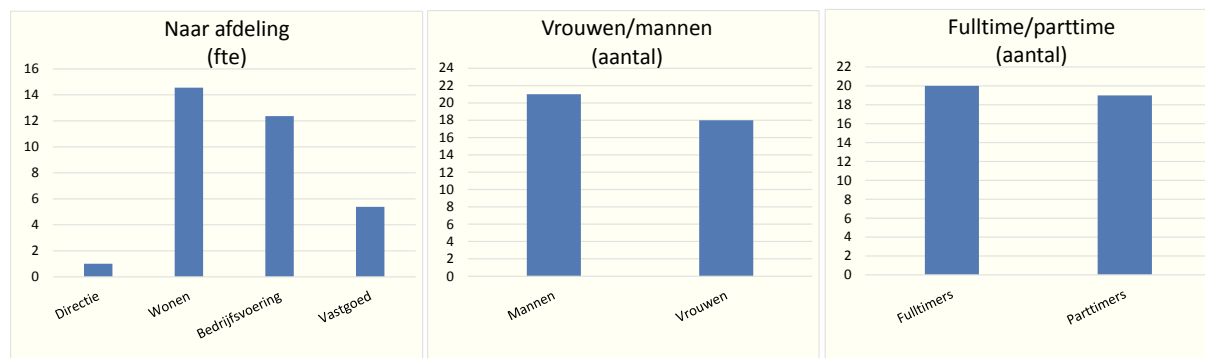
De medewerkers worden vertegenwoordigd door de ondernemingsraad die de directeur-bestuurder adviseert over organisatorische aangelegenheden in relatie tot de Wet op de Ondernemingsraden.

95-jarig bestaan Bergopwaarts

Met onze medewerkers hebben wij op 14 juni kort stilgestaan bij het 95-jarig bestaan van Bergopwaarts. Een groepje vrijwilligers uit het toenmalige kerkdorp de Zeilberg richtte in 1920 Woningbouwvereniging Bergopwaarts op en als gevolg daarvan werden 20 arbeiderswoningen in Deurne gebouwd. Bijna een eeuw en 5.000 woningen verder staan we nog steeds voor onze klanten klaar.

1.5.2 Onze mensen zijn ons krachtigste middel

Mensen zijn onmisbaar om de ondernemingsdoelen van Bergopwaarts te realiseren. De behoefte aan capaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, hangen mede af van deze doelen. Het geeft een beeld wie bij Bergopwaarts werken. Het personeelsbestand is afgelopen jaar met 0,73 fte gekrompen als gevolg van functies die zijn vervallen, omdat we een aantal dingen anders, slimmer of niet meer doen. Eind 2015 heeft onze bezetting (33,3 fte) de volgende kenmerken:



1.5.3 Verbindingen

Bergopwaarts kent een verbindingenstructuur. De directeur-bestuurder oefent namens de vereniging het stemrecht op de aandelen in de verbindingen uit. Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de verbindingen van de vereniging. Er wordt hetzelfde besluitvormingstraject en toezichtkader gehanteerd als voor de vereniging. Dit is ook vastgelegd in het verbindingenstatuut dat geldt als leidraad voor het aangaan van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Drie keer per jaar wordt er separaat over de verbindingen gerapporteerd.

Bij duurzame samenwerking met derden of activiteiten die los staan van de verhuur van woningen, kan Bergopwaarts besluiten de samenwerking vorm te geven, door hiervoor een afzonderlijk bedrijf op te richten. Eind 2015 heeft Bergopwaarts drie van dit soort 'verbindingen'.

Verbinding	Belang	Plaats	Doel
Vastgoed@BOW B.V.	100%	Deurne	Beheren, financieren en exploiteren van registergoederen.
Adriaans@BOW v.o.f.	50%	Helmond	Projectontwikkeling voor gezamenlijke rekening en risico in Aarle-Rixtel, Het Klavier. Samen met Adriaans Projectontwikkeling B.V.
Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	57,9%	Helmond	Gezamenlijke exploitatie warmte-koude opslagunit in project De Eeuwsels te Helmond. Samen met Woonpartners en Savant.

Door Vastgoed@BOW B.V. is een lening - oorspronkelijk groot € 563.179 - verstrekt aan Adriaans@BOW v.o.f. Voor deze lening is door Adriaans@BOW v.o.f. hypotheek verstrekt op de eigendommen van de VOF in Aarle-Rixtel tot een bedrag van € 760.291. Vastgoed@BOW B.V. ontvangt een rente van 3,5% over de verstrekte lening. Ultimo 2015 bedraagt de lening € 148.000.

1.6 Verslag van de Ledenraad

De Ledenraad is de Algemene vergadering van woningbouwvereniging Bergopwaarts. Hij besluit over de onderwerpen die genoemd zijn in de statuten en reglementen. Voorts worden de leden van de Raad van Commissarissen benoemd door de Ledenraad (tot 1 juli 2015). Belangrijk is dat tussen de Raad van Commissarissen en de Ledenraad een goed samenspel bestaat. Dit is bepalend 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 daarop gehouden toezicht. De Raad van Commissarissen functioneert daarmee als de 'oren en ogen' van de Ledenraad. De taakopvatting van de Raad van Commissarissen is daarop gericht en kan daardoor ook aanleiding geven zijn adviserende stem in de Ledenraad te laten horen.

In de drie reguliere vergaderingen van de Ledenraad zijn de volgende onderwerpen besproken; jaarverslag 2014, verlenen van decharge 2014, volkshuisvestelijke doelen, de aanvaarding functie lid van de Ledenraad van mevrouw C. Bruekers en de heer G. Wolters, de benoeming lid Raad van Commissarissen van mevrouw N. Ogg, de Governancecode 2015, de benchmark woningcorporaties verslagjaar 2014 en de evaluatie jaar 2015. In drie themabijeenkomsten is gesproken over het huurbeleid en het passend toewijzen van woningen, de visitatie 2015 van Bergopwaarts, de ontwikkelingen mede ingegeven door de herziene Woningwet en de gevolgen voor Bergopwaarts en de evaluatie van de Ledenraad en Raad van Commissarissen.

In een speciale bijeenkomst hebben de leden van de Ledenraad en de leden van Huurders Belangen Organisatie De Peel nader kennis gemaakt met elkaar om de individuele rollen en verantwoordelijkheden met elkaar te delen.

Overleg en besluiten

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
27-1-2015	Kennismakingsbijeenkomst	Bestuur	Kennismaking en rolduiding van de Ledenraad en Huurders Belangen Organisatie De Peel
8-4-2015	Benoemingscommissie	Bestuur	Vorbereiding benoeming vacature lid Raad van Commissarissen
13-4-2015	Financiële commissie	Bestuur	Vorbereiding besluitvorming jaarrekening 2014
14-4-2015	Sociale commissie	Bestuur	Vorbereiding besluitvorming jaarverslag 2014
28-4-2015	Aanvaarding functie lid van de Ledenraad	Bestuur	Aanvaarding functie lid van de Ledenraad mevrouw C. Bruekers
28-4-2015	Jaarverslag en jaarrekening 2014	Bestuur	Goedkeuring jaarrekening en decharge-verlening bestuur en de Raad van Commissarissen.
28-4-2015	Benoeming lid Raad van Commissarissen	Bestuur	Benoeming mevrouw N. Ogg als lid Raad van Commissarissen juridische zetel.
28-4-2015	Bezoldiging Raad van Commissarissen	Bestuur	Goedkeuring bezoldiging leden Raad van Commissarissen per 1 januari 2015
Thema 23-6-2015	Huurbeleid en passend toewijzen	Bestuur	Veranderingen als gevolg van de Woningwet voor het huurbeleid en het toewijzen van de huurwoningen.
Thema 27-10-2015	Visitatie 2015	Bestuur	Resultaten visitatie 2015 presenteren en bespreken.
	Herziene Woningwet en de gevolgen voor Bergopwaarts	Bestuur	Behandelen welke veranderingen er voor Bergopwaarts optreden als gevolg van de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015.
15-12-2015	Aanvaarding functie lid van de Ledenraad	Bestuur	Aanvaarding functie lid van de Ledenraad de heer G. Wolters
15-12-2015	Samenstelling commissies	Bestuur	Vacatures financiële commissie verdeeld

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
15-12-2015	Governancecode 2015	Bestuur	Toelichting wijzigingen als gevolg van geactualiseerde Governancecode 2015
15-12-2015	Evaluatie jaar 2015	Bestuur	Terugblik over het afgelopen jaar
15-12-2015	Volkshuisvestelijke doelen	Bestuur	Evaluatie doelen 2015
15-12-2015	Benchmark corporaties	Bestuur	Benchmark resultaten van voorgaande perioden en verwachte toepassing in de toekomst
Thema 15-12-2015	Evaluatie Ledenraad en Raad van Commissarissen	Bestuur	Evaluatie van het functioneren van de Ledenraad en de relatie met de Raad van Commissarissen

Leden 2015

De leden zijn benoemd op 11 juni 2014, tenzij anders vermeld, en treden allen op 11 juni 2018 af. De nieuwe Ledenraad kent 14 gekozen leden. Er zijn een voorzitter en vicevoorzitter benoemd.

De heer Melgers is per 1 mei 2015 afgetreden omdat hij geen huurder meer is van Bergopwaarts. Hij is per 28 april opgevolgd door mevrouw Bruekers, die haar lidmaatschap om persoonlijke redenen helaas heeft moeten beëindigen per 21 oktober. Haar opvolger heeft in december laten weten dat zij afziet van aanvaarding wegens omstandigheden van persoonlijke aard.

De heer van Goch is op 8 november overleden, wij hebben daarmee een betrokken en deskundig lid van de Ledenraad verloren. Zijn opvolger de heer Wolters heeft op 15 december zijn functie aanvaard.

Naam	Naam	Naam
Mevrouw C. Frerichs – Grassens (voorzitter)	De heer F. Aarts (vicevoorzitter)	Mevrouw P. Timmers – van Lieshout
Mevrouw G. Franssen – van Son	Mevrouw C. van de Kimmenade	Mevrouw G. Oosterveen
Mevrouw E. Maas - Schmitz	De heer A. Mirer	De heer D. Weerts
De heer A. van Deursen	De heer J. Nooijen	De heer J. Seijkens
De heer A. Melgers (afgetreden op 1 mei 2015)	De heer G. van Goch (overleden 8 november 2015)	Mevrouw C. Bruekers (aanvaarding lid 28 april 2015, afgetreden 21 oktober 2015)
De heer G. Wolters (aanvaarding lid 15 december 2015)		

Commissies

Vanuit de Ledenraad zijn onderstaande commissies ingevuld. Op deze wijze wordt de aanwezige expertise en specifieke kennis van de leden van de Ledenraad effectief ingezet en kan inhoudelijk dieper op onderwerpen ingegaan worden. De commissies geven advies aan de leden van de Ledenraad, waarna de Ledenraad zonder last of ruggespraak besluiten kan nemen.

Naam commissie	Leden
Sociaal maatschappelijke commissie	De heer Weerts en mevrouw Frerichs, Timmers en Maas De heren Mirer en Weerts en mevrouw Timmers en Maas (vanaf 15 december 2015)
Benoemingscommissie	De heer van Deursen en mevrouw Van de Kimmenade, Oosterveen en Franssen (tot 1 juli 2015)
Financiële commissie	De heren Aarts, Van Goch, Nooijen en Melgers De heren Aarts en Nooijen en mevrouw Frerichs en Van de Kimmenade (vanaf 15 december 2015)
Verkiezingscommissie	De heer Van Deursen en mevrouw Franssen, Oosterveen en Van de Kimmenade

Beloning

De leden van de Ledenraad ontvangen een vergoeding die in verhouding staat tot de mate waarin beroep op hen 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 2015:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 846,15	€ 705,19	€ 564,14

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 bij een prachtige woningbouwvereniging te laten voortbestaan.

Deurne, 29 maart 2016

Namens de Ledenraad
Mevrouw C. Frerichs-Grassens

1.7 Verslag Raad van Commissarissen

Uitgeoefend toezicht

Het interne toezicht vindt zijn wettelijke basis in de Woningwet waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 30 van de Woningwet verplicht corporaties tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. Bij Bergopwaarts is dat de Raad van Commissarissen. Een en ander is door Bergopwaarts uitgewerkt in statuten en reglementen. De basis wordt verder gevormd door de wet- en regelgeving, en in het bijzonder door de Governancecode Woningcorporaties 2015. De Governancecode Woningcorporaties 2015 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Bergopwaarts onderschrijft en past de Governancecode Woningcorporaties 2015 toe.

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 wordt ook (in)formeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersbelangenorganisatie. Daarnaast wordt er tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de huurdersbelangenorganisatie overlegd. Door regelmatig contact bij bijeenkomsten houdt de Raad voeling over wat er onder de gemeenten en andere stakeholders leeft. Rondritten, bezoeken aan projecten en deelname aan het project “samen op de koffie” geven de afzonderlijke leden van de Raad een goed beeld voor wie we het doen en wat er onder de klanten leeft.

De Raad heeft de primaire verantwoordelijkheid te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Bergopwaarts naar behoren worden uitgevoerd en de middelen doelmatig worden besteed. Het toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de Raad als geheel. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid en deelt de kennis met elkaar en met de organisatie. Er bestaat een kritisch open geest bij de bestuurder en de leden van de Raad. Er heerst een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, durf en respect voor elkaars rollen.

Bij het bepalen en behouden van de koers van de organisatie wordt de Raad op passende wijze betrokken. In een tijd waarin de veranderingen zich in rap tempo opvolgen en veel nadruk ligt op flexibiliteit en aanpassingsvermogen, is dat van groot belang. Het ondernemingsplan 2013-2016 wordt daarbij als kompas gehanteerd.

Interne beheersing en controlesystemen

In 2015 is door de Raad een selectieprocedure voor het benoemen van een nieuwe accountant uitgevoerd. De afgelopen acht verslagjaren is PWC naar volle tevredenheid de controlerend accountant geweest. De duur van de opdracht is aanleiding geweest om een selectieprocedure uit te voeren. Hiervoor zijn vier kantoren uitgenodigd een offerte uit te brengen, uiteindelijk zijn drie aanbiedingen ingediend en beoordeeld. Op basis van ons programma van eisen hebben we schriftelijk de offertes ontvangen die alle in een persoonlijk gesprek toegelicht zijn. Door middel van een uniforme checklist is de vergelijking opgesteld, waarna BDO Accountants is benoemd als controlerend accountant vanaf het verslagjaar 2015.

Daarnaast heeft BDO Accountants de opdracht gekregen om aanvullend op de interimcontrole ook een soft control scan uit te voeren. Hiermee beogen we, naast de feitelijke waarnemingen vanuit de processen en administratieve gegevens, onafhankelijk en objectief inzicht te krijgen in de bestaande cultuur- en gedragspatronen.

De Raad heeft kennisgenomen van de bevindingen van het onderzoek door de onafhankelijke accountant naar het bestaan, de opzet en de werking van het stelsel van interne beheersing. Tevens heeft de Raad kennisgenomen van de door de controller uitgevoerde risicomanagement analyse. Met de directeur-bestuurder werden de gekozen ambities, ten aanzien van de interne beheersing en de prioritering van de inspanningen om deze ambities te realiseren, besproken.

Volkshuisvestelijke opgaven

De Raad is van mening dat Bergopwaarts haar volkshuisvestelijke opgave naar vermogen heeft vervuld. Hij baseert dit op de wijze waarop de volkshuisvestelijke opgave haar weerslag vindt binnen het jaarplan en de daarbij behorende werkplannen. Maar ook door de wijze waarop de controle op de uitwerking de volkshuisvestelijke opgave binnen de Raad van Commissarissen aan de orde is gesteld. De resultaten en conclusies uit de visitatie 2015 bevestigen deze stelling.

Dit komt tot uitdrukking in de gepubliceerde prestaties op de volgende terreinen:

- Huisvesten van primaire doelgroepen
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen
- Inspanningen op het gebied van leefbaarheid
- Het ondanks de recessie blijven investeren in het onderhoud en ontwikkeling van het vastgoed

Interne informatievoorziening

De afzonderlijke commissarissen nemen hun verantwoordelijkheid in “informatiehaalplicht” en zorgen ervoor dat men beschikt over alle relevante informatie. Bij vergaderingen van de Raad zijn regelmatig derden aanwezig die toelichting geven op specifieke agendapunten.

Een belangrijk kader voor het toezicht vormt het ondernemingsplan 2013-2016. Leidraad daarin is de strategiekaart waarin de (meetbare) doelstellingen op strategisch, tactisch en operationeel niveau zijn vastgelegd. Daaronder vallen onder meer financiële doelstellingen en normen over tevreden klanten, gezond bedrijf, passend bezit en duurzame samenwerking.

Vast agendapunt in de reguliere vergaderingen van de Raad is het directieverslag waarin de bestuurder uitgebreid verslag doet over alle relevante/actuele onderwerpen.

Eenmaal per vier maanden wordt gerapporteerd over de voortgang van onze doelstellingen, budgetten en bijbehorende indicatoren en kengetallen. In deze rapportage wordt ook verantwoording afgelegd over het kasstroomverloop, kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, huurderstevredenheid, de interne organisatie en de verbindingen van Bergopwaarts.

De Raad vindt de wijze waarop zij in 2015 door middel van de viermaandelijke rapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Bergopwaarts adequaat. Aanvullende vragen worden in de vergadering van de Raad besproken.

De Governancecode Woningcorporaties 2015 is breed gecommuniceerd met Ledenraad, huurdersorganisatie en medewerkers.

Overleg en besluiten

Leden van de Raad en het bestuur dragen actief bij aan voorwaarden die tot goede besluitvorming leiden. Onderling respect, goed luisteren en open oog voor andere invalshoeken hebben bijgedragen aan gezamenlijke opvattingen.

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

De voorzitter van de Raad heeft periodiek overleg met de voorzitter en vicevoorzitter van de Ledenraad ter voorbereiding op iedere vergadering van de Ledenraad. De voorzitter heeft maandelijks een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder.

De voorzitter van de Raad zorgt er onder andere voor dat de vergaderingen ordentelijk verlopen, onder haar verantwoordelijkheid functioneert het team goed.

In 2015 zijn door de Raad de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
20-01-2015	Selectie bureau visitatie	Goedkeuring
31-03-2015	Goedkeuring besluit bestuurder tot vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2014	Goedkeuring
31-03-2015	Besluit afwaardering certificaten Wooninvesteringsfonds	Goedkeuring
31-03-2015	Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, hoogte verzekerd bedrag	Besluit
31-03-2015	Voordracht voor benoeming lid Raad van Commissarissen juridische zetel	Goedkeuring
31-03-2015	Eén extra woning project nul-op-de-meter woningen Rijtse Vennen Deurne	Goedkeuring
31-03-2015	Besluit tot vaststelling jaarrekening 2014 Vastgoed@BOW BV	Vaststelling
31-03-2015	Besluit tot vaststelling jaarrekening 2014 Adriaans@BOW v.o.f.	Vaststelling
31-03-2015	Verkoop grond Hemelrijksestraat Walsberg Deurne en grond Hoofdstraat 93-95 Liessel, langer dan 10 jaar in bezit	Goedkeuring
31-03-2015	Treasury-jaarevaluatie 2014	Vaststelling
31-03-2015	Treasury-jaarplan 2015	Goedkeuring
23-06-2015	Besluit tot vaststelling jaarrekening 2014 Duurzame Energie De Eeuwsels BV	Goedkeuring
23-06-2015	Matrix sociale woningbouw als referentiekader voor projectvoorstellen	Vaststelling
23-06-2015	Investeringsbesluit Europastraat voor het realiseren van 84 eenheden, een gering deel van het plan dient te vervallen voor ontwikkeling door Bergopwaarts	Goedkeuring
23-06-2015	Aankoop 2 parkeerplaatsen Steenweg Helmond	Goedkeuring
23-06-2015	Treasury-statuuut 2015, geactualiseerd op basis van regelgeving	Goedkeuring
23-06-2015	Benoeeming van de controlerend accountant BDO vanaf verslagjaar 2015	Goedkeuring
23-06-2015	Voortgang Wooninvesteringsfonds, keuze afwikkeling certificaten in bezit van Bergopwaarts	Goedkeuring
29-09-2015	Afboekingsvoorstel als gevolg van aanpassing grondprijzen in de Matrix	Goedkeuring
29-09-2015	Uitgangspunten Begroting 2016 en jaarrekening 2015	Vaststelling
29-09-2015	Uitvoeren van de soft control scan in 2016 door BDO	Goedkeuring
29-09-2015	Governancecode, hanteren van de geschiktheidsmatrix voor de leden van de Raad van Commissarissen	Vaststelling
29-09-2015	Akkoord besluit bestuurder met het afwikkelingsvoorstel van de certificaten van het Wooninvesteringsfonds	Goedkeuring
29-09-2015	Opdrachtverstrekking nieuwe accountant BDO	Goedkeuring
01-12-2015	Voortgang Adriaans@BOW v.o.f., passeren van de hypotheekakte waarmee Holding W. Giesbers BV, Adriaans Groep BV en Akkers Holding BV een hypotheekrecht krijgen op de onverdeelde helft van het Klavier	Goedkeuring
01-12-2015	Begroting 2016 Verbindingen Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
01-12-2015	Begroting 2016 Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
01-12-2015	Treasury-jaarplan 2016	Goedkeuring
01-12-2015	Jaarwerkplan 2016 Raad van Commissarissen	Vaststelling

Samenstelling Raad van Commissarissen

Om een evenwichtig samengestelde Raad van Commissarissen te bevorderen heeft de Raad een profielschets opgesteld. In deze schets zijn eisen gesteld aan de samenstelling van de Raad. Met een matrix is de verscheidenheid van competenties, kennis en ervaring binnen de Raad in beeld gebracht.

Volgens het rooster van aftreden is in 2015 afscheid genomen van de heren Dams en Feuerriegel, beiden bekleedden een zetel op voordracht van de huurders.

De werving van nieuwe leden heeft in goed overleg tussen Huurders Belangen Organisatie De Peel (HBO) en Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

Vooraf zijn heldere afspraken gemaakt over de wervings- en selectieprocedure. Onder begeleiding van een onafhankelijk extern adviseur heeft de werving van de leden plaatsgevonden.

Een afvaardiging van de HBO en de wervingscommissie van de Raad hebben tezamen selectiegesprekken gevoerd en zijn gekomen tot een unaniem oordeel.

De bindende voordracht van de HBO voor de benoeming van mevrouw N. Ogg ter vervanging van de heer Dams is bekrachtigd door de Ledenraad op 28 april 2015. Mevrouw Ogg is benoemd voor een periode van vier jaar en heeft na benoeming een introductieprogramma gevolgd.

De ontstane vacature vanwege het vertrek van de heer Feuerriegel is ultimo 2015 nog in procedure.

Leden 2015

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
Mevrouw A.E.M. Blokker (30-08-1953)	Voorzitter/Bestuurlijk en maatschappelijk	Bestuurder/algemeen directeur stichting Valkenhof Valkenswaard
De heer M.C.M. Dams (05-05-1961)	Vicevoorzitter/Juridisch	Hoofd juridische zaken en secretaris van de Raad van Bestuur van Hertel Holding B.V. te Rotterdam
De heer J. Feuerriegel (25-02-1955)	Lid/Sociaal maatschappelijk	Lid Raad van Bestuur Maatschappelijke Opvang Helmond Organisatieadviseur Takes Care. Voorzitter stichtingen SaldoPlus, Super Sociaal en Microhulp, te Helmond.
De heer F.H.P. Gielgens (16-02-1955)	Lid/Volkshuisvestelijk	Eigenaar Gielgens consulting. Lid Raad van Toezicht SGL Zorg te Sittard. Bestuurder Spes Bona B.V. te Deventer. Bestuurder stichting administratiekantoor Rimag Beheer.
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken (14-07-1971)	Lid/Financieel economisch	Financieel directeur Eyes and More te Son.
Mevrouw N.C. Ogg (06-10-1978)	Lid/Juridisch	Oprichter en werkzaam bij Ons Advocaten, gevestigd in Eindhoven, Tilburg en Roermond. Lid geschillencommissie Vestia te Rotterdam. Lid Urgentiecommissie WIZ te Tilburg. Arbiter bij Digitrage.

Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
Mevrouw A.E.M. Blokker	20-12-2012	20-12-2020	-	2016
De heer M.C.M. Dams	24-04-2007	24-04-2015	22-03-2011	afgetreden
De heer J. Feuerriegel	15-08-2007	15-08-2015	26-04-2011	afgetreden
De heer F.H.P. Gielgens	26-04-2012	26-04-2020	-	2016
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	13-10-2010	13-10-2018	13-10-2014	-
Mevrouw N.C. Ogg	28-04-2015	28-04-2023		2019

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht. De Raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen.

De commissies staan primair ten dienste van de Raad van Commissarissen. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om de eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee een aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise wordt de directeur-bestuurder en zijn managementteam van advies voorzien en wordt de besluitvorming in de Raad voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de Raad van Commissarissen.

Naam commissie	Leden	Functie
Commissie Wonen; 4 keer vergaderd	De heren Gielgens en Feuerriegel	De commissie Wonen richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a. Het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan b. Het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave c. Investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering d. De kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.
Auditcommissie; 4 keer vergaderd	De heren Warmoeskerken en Dams en mevrouw Ogg	De auditcommissie richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a. de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Bergopwaarts; b. de financiële informatievervalsing door Bergopwaarts; c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controle en de externe onafhankelijke accountant; d. de voorgeschreven financiële informatievervalsing aan de externe toezichthouders.
Remuneratiecommissie; 1 keer vergaderd	De heren Dams en Gielgens	De remuneratiecommissie richt zich op het beloningsbeleid van Bergopwaarts. Zij doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de Raad van Commissarissen en verzorgt de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Zij 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 en een overzicht van het beloningsbeleid zoals dat het komende verslagjaar en de daaropvolgende jaren door de Raad wordt voorzien. Het remuneratierapport wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
Werving- en selectiecommissie 4 keer vergaderd	Mevrouw Blokker en de heren Gielgens en Warmoeskerken	De commissie dient voor de werving van vacatures en herbenoemingen binnen de Raad van Commissarissen. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de Raad vastgestelde profielschets.

Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

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. Begin 2015 zijn de vergoedingen geactualiseerd op basis van de geldende regelgeving.

De maximale vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen wordt vanaf 1 januari 2015 bepaald door de Wet Normering Topinkomens 2 (WNT) en de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014. De VTW

heeft aanvullend een beroepsregel vastgesteld voor zijn leden. De maximale bezoldiging wordt daarmee meer beperkt dan de WNT stelt.

In lijn met de op 1 juli 2015 door de VTW vastgestelde Governancecode voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties en gehoord het advies van de directeur-bestuurder, is door de Ledenraad op 28 april 2015 de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen met ingang van 1 januari 2015 vastgesteld.

De honorering bij Bergopwaarts valt ruim binnen de vigerende wettelijke en beroepskaders.

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. In het verslagjaar is de beloning niet gewijzigd.

In 2015 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 13.500	€ 9.900	€ 9.000

Verantwoording

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

In het afgelopen jaar heeft de Raad vier keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, twee keer in besloten kring en er zijn twee themabijeenkomsten georganiseerd over de herziene Woningwet, Governancecode Woningcorporaties 2015, Huurbeleid en de transformatie. De Raad heeft vier keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad waarvan één themabijeenkomst. In de themabijeenkomst is gesproken over de nieuwe Woningwet en de gevolgen voor Bergopwaarts.

Ter advisering aan de Ledenraad heeft de Raad deelgenomen aan bijeenkomsten van de sociale en financiële commissies van de Ledenraad.

Overleg	Onderwerpen
Raad van Commissarissen	Naast de besluiten en de in de commissies voorbereide onderwerpen: Bespreking directieverslag, continuïteit opdrachtnemers, voortgang verbindingen, samenwerking (gemeenten, zorg/welzijn, collegiaal, leveranciers), oordeelsbrief en toezichtbrief, overleg HBO De Peel en ondernemingsraad, herziene Woningwet, beloning bestuur en Raad van Commissarissen, werving commissarissen, voortgang ondernemingsplan 2013-2016, beheernorm in relatie tot benchmark, Governancecode, visitatie, bestuursaansprakelijkheidsverzekering, grondposities, evaluatie en benoeming accountant, verslagen commissies, Ledenraad, HBO en ondernemingsraad.
Commissie Wonen	Bespreking convenanten prestatieafspraken, huurbeleid en huurverhoging, passend toewijzen, risico analyse zakelijke contracten, leegstand, woonlastenonderzoek, woonbelevingsonderzoek, risico's in projecten en bouw in het algemeen, overleg gemeente Deurne en Asten, strategisch voorraadbeleid / transformatieopgave en -plan, matrix sociale woningbouw, revitalisering Bloemenwijk, lopende projecten, projectevaluaties, halfjaarlijks projectenoverzicht, afboekvoorstel, volkshuisvestelijke doelen, bijzondere doelgroepen, bouwen zonder verlies, evaluatie regionale geschillencommissie, BOG beleid, voortgang koopgarant en verkoop woningen, energiebeleidsplan. Ondersteunen en adviseren van de sociale commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2014.
Auditcommissie	Bespreking jaarrekening en jaarverslag 2014 van de vereniging en verbindingen, accountantsverslag 2014 en managementletter en auditplan 2015, assurance rapport, treasury-statuuut, treasury-jaarevaluatie 2014, treasury-jaarplan 2015 en 2016 en periodieke rapportage, ontwikkeling bedrijfskosten, (voortgang) risicomanagement, evaluatie implementatie basisinformatie-systeem, EDP audit/post implementatie audit, perioderapportages, begroting 2016 incl. scenario analyses, ontwikkelingen Wooninvesteringsfonds, ontwikkelingen extern toezicht Ministerie, Aw/CFV en WSW, toezichtbrief, oordeelsbrief, borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring, gevolgen

herziene Woningwet, reglementen. Evaluatie accountant, selectieprocedure accountant en verstrekking van de opdracht voor controle. Soft control scan. Ondersteunen en adviseren van de financiële commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2014.

Zelfevaluatie, educatie en integriteit

Zelfevaluatie

De Raad acht zelfreflectie van groot belang voor het functioneren als Raad van Commissarissen. In 2015 heeft onder onafhankelijke externe begeleiding zelfevaluatie plaatsgevonden, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de Raad en de relatie tot de bestuurder onderwerp van de evaluatie zijn geweest. De Raad heeft concreet een aantal onderwerpen vastgesteld die meer aandacht behoeven van de Raad.

In de zelfevaluatie zijn alle vakinhoudelijke onderwerpen die het intern toezicht aangaan, alsook de onderlinge dynamiek en interactie tussen de leden van de RvC aan de orde gekomen. Daarbij zijn ook onderwerpen aan de orde gekomen zoals het scherper krijgen van de beheersingsmaatregelen, het vraagstuk of wij onze risico's voldoende in beeld hebben en of zij goed gezekerd zijn en het vraagstuk hoe wij in onze RvC het toezichthouden 'nieuwe stijl' kunnen toepassen. Besproken is wat we daarvoor anders moeten gaan doen en welke methoden en instrumenten daarbij horen.

Educatie

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up-to-date houden van kennis is een doorlopend proces. Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en ontvangen diverse publicaties en informatie van de externe toezichthouders, brancheorganisaties en adviseurs. Het bestuur en de leden van de Raad hebben hun kennis ontwikkeld door middel van trainingen, het bijwonen van workshops en seminars.

Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie (PE)-systematiek is hierop van toepassing. Opleidingen worden onderling afgestemd.

Naam	PE punten totaal	2015	Norm	Toelichting
Mevrouw A.E.M. Blokker	6	6	10	2015/2016
De heer F.H.P. Gielgens	11	11	10	2015/2016
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	6	6	10	2015/2016
Mevrouw N.C. Ogg	2	2	8	2015/2016
De heer C.W.J. Theuws	16	16	108	Voor 31 december 2017

Integriteit

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

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 een tegenstrijdig belangen en zij hebben de vastgestelde Gedragscode nageleefd.

Er zijn geen meldingen van integriteitskwesties gedaan.

Beoordeling en honorering Bestuur / Remuneratierapport

Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2015

Op 2 februari 2016 is met de directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek gehouden. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de directeur-bestuurder in het verslagjaar 2015 als goed tot zeer goed beoordeeld.

Beloning directeur-bestuurder in 2016

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt de heer Theuws voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2016 in bezoldigingsklasse E, die een maximale bezoldiging van € 131.000 kent. Voor de heer Theuws geldt sinds 2014 de overgangsregeling met een maximale bezoldiging van € 144.837,76. De Raad van Commissarissen is zeer tevreden over het functioneren van de directeur-bestuurder en heeft besloten om per 1 januari 2016 zijn vaste jaarsalaris te verhogen met € 3.000, zijn totale bezoldiging blijft hiermee onder het maximum volgens de overgangsregeling. Vergeleken met het verslagjaar 2015 zal zijn totale bezoldiging hierdoor licht stijgen met ca. € 500 op jaarbasis.

Deurne, 29 maart 2016

Drs. A.E.M. Blokker

Mr. N.C. Ogg

Drs. S.G.C.F. Warmoeskerken

Ir. F.H.P. Gielgens

1.8 Verslag directeur-bestuurder

Omgeving

Samen doen we het

Vooral door de inwerkingtreding van de Woningwet was 2015 opnieuw een bewogen jaar voor de volkshuisvesting en de corporatiesector in het bijzonder. Het was ook het jaar van de grote toestroom van vluchtelingen. De crisis nadert zijn einde maar de effecten zijn nog duidelijk merkbaar. Het imago van corporaties is niet goed. Wij hebben gekozen om lokaal te presteren en landelijk onze stem te laten horen. In 2015 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts een belangrijke bijdrage geleverd aan leefbaar en prettig wonen. Samen doen we het gewoonweg.

Kabinetsmaatregelen die onze klanten hard raken

Bergopwaarts ziet het huisvesten van mensen die dat moeilijk zelf kunnen van oudsher als haar kerntaak. Door strenger toezicht en hogere eisen verwacht ik dat een aantal woningcorporaties het de komende periode moeilijk gaan krijgen met als mogelijk effect fusies en overnames. Eerder heeft Bergopwaarts besloten zelfstandig te blijven maar wel op breed terrein de samenwerking te zoeken.

Het Kabinet heeft met de invoering en het jaarlijks verhogen van de verhuurdersheffing een specifieke maatregel getroffen die de sector maar vooral onze klanten hard raakt. Ik blijf een groot tegenstander van de verhuurdersheffing die ons is opgelegd en waardoor mensen met de laagste inkomens indirect een deel van het begrotingstekort van het Kabinet op moeten hoesten.

Een ander beleid op zorg heeft als gevolg dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. Door het aanbrengen van fysieke aanpassingen in de woningen maken wij dit ook mogelijk. Bezorgd ben ik over overlast die op termijn kan ontstaan door verwarde mensen indien zij te weinig begeleiding krijgen.

Anticiperen op demografische ontwikkelingen

Naast het huidige politieke en economische klimaat is met name de demografie van grote invloed op het wonen in de toekomst. Vooral in deze regio zien we de vergrijzing sterk toenemen en tegelijkertijd is er sprake van verkleining van huishoudens en ontgroening.

Eerder hebben wij geconstateerd dat onze woningvoorraad niet voldoet aan de toekomstige vraag en wens van onze klant. De grote vraag van een- en tweepersoonshuishoudens naar geschikte woonruimte lossen we vooral op door een breder toewijzingsbeleid waardoor kleine huishoudens ook naar eengezinswoningen kunnen en door toevoegen van geschikte nieuwbouwwoningen aan onze woningvoorraad. Vanaf 2016 loopt de nieuwbouwproductie weer fors op.

De verkopen vanuit het bestaand bezit zijn in 2015 voorspoedig verlopen, de teruggekochte woningen vanuit de koopgarantconstructie zijn weer snel doorverkocht, een teken dat de koopmarkt weer enigszins aantrekt. Door beperkte doorstroming aan de onderkant van de woningmarkt en de toenemende vraag voor extra huisvesting van vluchtelingen neemt de druk op de vrijkomende huurwoningen toe. Om dit enigszins te kunnen verlichten zijn we na de zomer gestopt met verkoop van woningen uit het bestaand bezit.

Samenwerken om oplossingen te kunnen bieden

Betaalbare huurwoningen voor iedereen staat bij ons voorop. Dat kunnen en willen we niet alleen, dat doen we samen. Samenwerking vanuit een solide basis en met visie, is de sleutel naar succesvol veranderen en vernieuwen. Wij willen, kunnen én blijven zorgdragen voor het woonwelzijn van onze klanten!

We werken samen met ouderinitiatieven om specifieke huisvestingsvraagstukken van bijzondere doelgroepen mogelijk te maken.

We geloven in een regionale woningmarkt. We trekken de kar om samen met gemeenten en corporaties in ons werkgebied (Peel 6.1) een integrale woonvisie op te stellen.

Als gevolg van wijzigingen in het zorgstelsel moeten ouderen langer thuis wonen. Wij dragen daar al langere tijd direct aan bij door het zogenaamde 'opplussen' van woningen. Met actieve deelname in het Lorentzgenootschap zoeken we samen met zorg- en welzijnsorganisaties naar integrale en structurele oplossingen.

We nemen het voortouw en vervullen een actieve rol in kennisdeling en samenwerking met collega-corporaties. Door medewerkers met elkaar te delen en samen te laten werken bereiken we als zelfstandige organisaties schaalvoordelen en kunnen we onze gekwalificeerde medewerkers nuttig inzetten en uitdagende functies bieden.

Moeilijke tijden voor de sector

De nieuwe Woningwet heeft duidelijkheid geschapen over het werkdomein van de corporatiesector.

Woningcorporaties zijn er voor diegenen die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, hieronder valt naar mijn mening uitdrukkelijk de huisvesting van vluchtelingen. Wij zullen ook in de komende jaren onze verantwoording hierin nemen.

Door strenger toezicht en hogere eisen van de overheid zien we dat een aantal woningcorporaties het moeilijk heeft. Ik verwacht dat de sector hier nog een rekening voor gepresenteerd gaat krijgen.

Een spannend 2016

De sector ondergaat grote wijzigingen en 2016 wordt een spannend jaar voor de sector. Komend jaar wordt de Woningwet verder in de praktijk gebracht. Wij hebben geanticipeerd op de nieuwe situatie en houden rekening met verschillende scenario's. De grote stroom van vluchtelingen zal zorgen voor een grote druk op de beschikbare woningen. De reguliere woningzoekenden zullen dit effect ook ervaren. Met enthousiasme starten we weer met bouwen van woningen voor onze doelgroep. We gaan met vertrouwen de toekomst in en zullen steeds onze kerntaak uitvoeren.

Ondernemingsplan Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen

Koersen op eigen kracht

'Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen', dat is de titel van het ondernemingsplan dat we in 2012 hebben opgesteld. Van binnen naar buiten en vice versa. Onze missie blijft ongewijzigd: zorgen voor die mensen die zelf niet kunnen voorzien in huisvesting. We willen nog steeds hetzelfde bereiken; gezond bedrijf, passend bezit, tevreden klant en duurzame samenwerking. We toetsen de voortgang en sturen tijdig bij. We koersen op eigen kracht en kiezen voor samenwerking daar waar het ons en onze klant helpt.

In 2016 zullen we onze koers voor de komende jaren opnieuw bepalen.

Gezond blijven

We hebben lef getoond door keuzes te maken en prioriteiten te stellen. We hebben ervoor gezorgd dat onze woningen energiezuiniger, veiliger en comfortabeler worden. Door de prima samenwerking met anderen hebben we veel efficiency- en vooral ook financiële voordelen behaald. Met het verder uitwerken van het risicomanagement en het opstellen van diverse scenario's zorgen we ervoor dat we ook bij tegenslag gezond blijven.

In de wereld om ons heen wordt het digitaal communiceren steeds belangrijker. Trots zijn we op de stappen die we maken met Facebook en Twitter, onze nieuwsbrief wordt door 3.800 abonnees digitaal afgenomen.

Organisatie

Metten is weten/verbeteren

Met de ambitie steeds te verbeteren luisteren we aandachtig naar onze huurders, woningzoekenden, stakeholders en medewerkers. We kiezen de uitgangspunten "metten is weten" en iedere klacht en opmerking is een gratis advies om het beter te doen.

In 2015 hebben we opnieuw meegedaan aan de benchmark voor Woningcorporaties. Hier worden de prestaties op het vlak van onze dienstverlening, de bedrijfslasten en onderhoudslasten vergeleken met de (collega's in de) sector. De cijfers van het onderzoek in 2015 zijn niet opvallend veranderd ten opzichte van 2014. Over het algemeen een dikke voldoende! De dienstverlening wordt in zijn totaliteit goed gewaardeerd door de huurders van Bergopwaarts. De respondenten gaven hiervoor gemiddeld een 7,6.

Ook zijn wij bij huurders in de gemeenten Deurne en Asten op de koffie geweest. Tijdens de koffiegesprekken in 2015 hebben we de klantgerichte vragen gesteld over hoe men benaderd wil worden bij verhuizing. Enkele conclusies na de gesprekken: onze klanten willen graag vooraf weten waar ze aan toe zijn bij verhuizing en zien dat het liefst ingevuld door een persoonlijk bezoek van een van onze medewerkers.

Het huiskamergesprek geeft ons inzicht in wat er leeft in de wijk. Het is een groepsgesprek van gemiddeld twee uur met tien tot vijftien personen die op verschillende manieren zijn verbonden met de wijk. De gesprekken vinden plaats in de wijken waar Bergopwaarts woningbezit heeft. De adviezen en suggesties die uit deze gesprekken voortkomen zijn leerzaam en verhelderend.

Het is ons duidelijk geworden tijdens zowel het koffie- als het huiskamergesprek dat de klanten de gesprekken als aangenaam ervaren en waarderen dat we met hen om de tafel gaan zitten!

Ook met stakeholders gaan we in debat, we doen dit door “ronde tafel”-bijeenkomsten te organiseren waarbij we specifieke thema’s aan de orde stellen.

Slimmer werken

We doen ons werk met steeds minder mensen. We hebben ons bedrijf flexibel ingericht; medewerkers zijn breder functioneel inzetbaar. Zo kunnen we sneller schakelen. Samen hebben we de bedrijfslasten weten te reduceren. Voor de komende jaren zullen we de bedrijfs- en exploitatielasten nog verder verlagen. We willen daarbij minimaal op het gemiddeld benchmarkniveau zitten. We blijven sturen op de kasstromen.

Inzetten op ontwikkeling en verbetering

In de coaching en begeleiding van onze medewerkers ligt sterk de nadruk op ontwikkelen en verbeteren. We zetten onze medewerkers in waar ze goed in zijn en waarin ze kunnen uitblinken. In het strategisch personeelsbeleid is deze werkwijze verankerd.

Governance, risicomanagement en interne beheersing

Ledenraadverkiezing

In 2014 hebben de Ledenraadverkiezingen plaatsgevonden, en een nieuwe Ledenraad is gekozen en aangesteld. Het afgelopen jaar hebben een aantal mutaties plaatsgevonden in de samenstelling. De Ledenraad is een belangrijk orgaan binnen Bergopwaarts. Met de inwerkingtreding van de Woningwet zijn de bevoegdheden van de Ledenraad afgenomen. Met de Ledenraad en Raad van Commissarissen hebben themabijeenkomsten plaatsgevonden om de rol en taak van de diverse gremia helder te krijgen en in lijn te brengen met de nieuwe wetgeving. Het belang van Bergopwaarts is hierbij de leidraad waarbij de participatie van onze huurders gewaarborgd dient te zijn.

Met het overlijden van de heer Gerrie van Goch verliezen we een betrokken en integer lid.

Goed bestuur

Bergopwaarts past de Aedescode voor goed ondernemingsbestuur toe. Zo kennen we een treasury-, investerings- en verbindingsstatuut. Ze zijn vastgesteld door de organisatie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Daarnaast passen we ook de Governancecode Woningcorporaties toe.

Integriteit

De directeur-bestuurder heeft geen nevenactiviteiten uitgevoerd anders dan uit hoofde van zijn bestuurlijke functie. Hierover legt hij verantwoording af in de Raad en nieuwe functies worden daar voorgelegd en besproken. De directeur-bestuurder is niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van een tegenstrijdig belangen en hij heeft de vastgestelde Gedragscode nageleefd. Er zijn geen meldingen van integriteitsteksties gedaan.

Intern Toezicht

Het intern toezicht is geborgd bij de Raad van Commissarissen. Vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn is in 2015 afscheid genomen van de heren Dams en Feuerriegel. De vacante positie van de heer Dams is ingevuld door mevrouw Ogg. Voor de tweede vacante positie loopt de werving nog.

Risico’s verkleinen

Risicomanagement heeft onze volle aandacht. We hebben besloten aan te haken op de beoordelingsmethodiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze grootste risico’s zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid, daar zullen we ons de komende periode op focussen. Met de afbouw van de risico’s in de ontwikkelportefeuille hebben we de grootste risico’s aanzienlijk kunnen verminderen. De afwaardering van oudegrondaankopen was noodzakelijk zodat we ook op langere termijn financieel gezond blijven. Een eerste aanzet is gegeven tot het verminderen van de koopgarantportefeuille; maatregelen die ervoor zorgen dat de ondernemingsrisico’s verkleind worden.

In control

We hanteren in ons basisinformatiesysteem een op Corporatie Referentie Architectuur (CORA) gebaseerde inrichting, om beheersing van processen en het informatiebeheer te versterken. Ik ben van mening dat Bergopwaarts in control is. Bij de samenstelling van de begroting 2016 zijn alle mogelijke risico’s voor Bergopwaarts benoemd. In het meest zwarte scenario blijven we op een enkele uitzondering na, zij het nipt, aan alle eisen voldoen.

Samenwerking binnen Bergopwaarts

Veel aandacht is besteed aan samenwerking binnen de organisatie. De Ondernemingsraad betrekken we bij ons beleid. De samenwerking is zakelijk en goed te noemen.

De directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen en Ledenraad werken in goede harmonie samen aan het besturen en bewaken van de vereniging. Vanuit Corporate Governance leggen we een sterke nadruk op transparantie en integriteit. Ook met de Huurders Belangen Organisatie De Peel wordt op een constructieve manier samengewerkt.

Verantwoording

Open, transparant en relevant

Wij vinden het belangrijk om verantwoording af te leggen over onze prestaties. We doen dat aan de gemeenschap, onze stakeholders en onze externe toezichthouders: het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Begin van het jaar publiceerden wij in de regionale weekbladen onze behaalde prestaties in het voorbije jaar onder de kop "Wat maakten we waar in 2015". Intern doen we dat vooral door open en transparant te communiceren. De Ledenraad en Raad van Commissarissen worden structureel geïnformeerd en betrokken bij beleidsvoornemens. Met onze belangrijkste partners, de gemeenten, hebben we prestatieafspraken en vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats. In november is een themabijeenkomst georganiseerd met de gemeenteraad van de gemeente Deurne.

De gemeenschap informeren we periodiek met nieuwsbrieven, via de website en de (social) media, waar we kort en krachtig onze prestaties delen.

We kiezen voor de lijn 'Van transparant naar relevant'. Een goed voorbeeld daarvan is een kort en bondig jaarverslag, dat gemakkelijk leesbaar is.

Visitatie

Voor de derde keer op rij hebben we ons laten visiteren.

Als lokaal betrokken, ambitieuze corporatie scoren we goed op de beoordeling van onze maatschappelijke prestaties. Bergopwaarts is in control! Vanuit de insteek steeds te willen verbeteren is het voor ons goed te vernemen, dat de in de vorige visitaties genoemde verbeterpunten zijn aangepakt. De prestaties zijn dan ook duidelijk zichtbaar verbeterd ten opzichte van de vorige visitaties. De visitatiecommissie neemt de elementen 'open, toegewijd, gedreven en een grote samenwerkingsbereidheid' heel duidelijk waar tijdens het visitatietraject. Een mooi compliment vinden wij. Hierdoor kunnen we goed (lokaal) maatschappelijk presteren! De aanbevelingen van de visitatiecommissie zijn voor ons herkenbaar en hier zijn we inmiddels ook mee aan de slag gegaan.

Extern toezicht

Aandachtspunten

Bergopwaarts heeft over 2015 positieve oordelen ontvangen van de minister, de sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van onze onafhankelijke accountant. We werken hard om de belangrijkste aandachtspunten, de mogelijke risico's in enkele ontwikkelposities en de omvang van onze koopgarantportefeuille op te lossen.

Aanwending van middelen

Bedrijfsresultaat

De activiteiten zijn uitgevoerd binnen de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting 2015. Alle beschikbaar gekomen middelen zijn aangewend in het kader van de volkshuisvesting. Zo is in 2015 € 2,0 mln. geïnvesteerd in betaalbare nieuwbouwhuurwoningen, € 5,4 mln. aan onderhoud om onze woningvoorraad op een goed kwaliteitsniveau te houden en € 0,2 mln. aan leefbaarheidsmaatregelen.

Het bedrijfsresultaat is positief, bedraagt € 8,6 mln. en betreft de opbrengsten en uitgaven die direct verband hebben met het beheren en exploiteren van ons vastgoed. De specificatie is opgenomen in paragraaf 1.3 Gezond Bedrijf.

Blijven afwegen en bewaken

Met een solvabiliteit van 48%, een Interest Coverage Ratio van 2,3 en een Loan to value ruim lager dan 50%,

laten de jaarcijfers zien dat er sprake is van een stabiele bedrijfsvoering en dat Bergopwaarts financieel gezond is. Natuurlijk moeten we in de huidige markt nieuwe investeringen goed afwegen en de kostenstructuur zorgvuldig bewaken.

Ten slotte

Wij kijken terug op een goed jaar voor Bergopwaarts. We stellen vast dat onze klanten tevreden zijn over het wonen, maar ook over de dienstverlening van Bergopwaarts. We hebben tevreden medewerkers. Onze financiële positie is gezond en we hebben de eerste stappen gezet om te komen tot transformatie van ons bezit. Met uiteenlopende partijen werken we op een constructieve wijze samen, waardoor we veel bereiken. Dit alles is alleen mogelijk door een goed samenspel, inzet en betrokkenheid van de organisatie, de Ledenraad en Raad van Commissarissen. Hierop ben ik oprecht trots.

C.W.J. Theuws
Directeur-bestuurder

2. Geconsolideerde jaarrekening

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	1				
Software en website			376		497
Materiële vaste activa	2				
Sociaal vastgoed in exploitatie		344.194		334.836	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		0	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.406		8.661	
			352.600		343.497
Vastgoedbeleggingen	3				
Commercieel vastgoed in exploitatie		21.413		22.476	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		60.577		60.731	
			81.990		83.207
Financiële vaste activa	4				
Latente belastingvordering		5.127		1.200	
Leningen u/g		160		2.120	
Te vorderen BWS subsidies		0		19	
			5.287		3.339
Som der vaste activa			440.253		430.540
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	5				
Grondposities		9.238		10.890	
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0		130	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		780		966	
			10.018		11.986
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren		372		372	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		117		389	
Overige vorderingen		169		141	
Overlopende activa		218		547	
			876		1.449
Liquide middelen	7		7.207		1.522
Som der vlottende activa			18.101		14.957
Totaal			458.354		445.497

Noot: voor een toelichting van de referenties verwijzen wij naar paragraaf 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans.

	Ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	8				
Eigen vermogen		221.765		204.675	
Aandeel derden		93		116	
			221.858		204.791
Egalisatierekening	9		0		18
Voorzieningen	10				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		3.684		1.131	
Overige voorzieningen		158		3.300	
			3.842		4.431
Langlopende schulden	11				
Schulden/leningen overheid		0		0	
Schulden/leningen kredietinstellingen		156.460		165.519	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		61.819		63.282	
Overige schulden		128		133	
			218.407		228.934
Kortlopende schulden	12				
Schulden aan kredietinstellingen		7.030		0	
Schulden aan gemeenten		71		1.547	
Schulden aan leveranciers		591		1.259	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		846		456	
Overlopende passiva		5.709		4.061	
			14.247		7.323
Totaal			<u>458.354</u>		<u>445.497</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015

(x € 1.000)

	Ref.	2015 €	2014 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	13	30.282	29.623
Opbrengsten servicecontracten	14	726	752
Overheidsbijdragen	15	19	44
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	16	-6	-7
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17	3.525	2.217
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	18	19	55
Overige bedrijfsopbrengsten	19	238	328
		34.803	33.012
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	20	12.469	11.513
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	21	14.343	8.877
Lonen en salarissen	22	1.876	2.043
Sociale lasten	23	282	281
Pensioenlasten	24	347	416
Onderhoudslasten	25	5.560	5.551
Leefbaarheid	26	217	320
Lasten servicecontracten	27	713	738
Overige bedrijfslasten	28	6.964	8.000
		42.771	37.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	2.007	2.856
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	30	8.133	7.815
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	31	0	-888
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	32	17	119
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	11	670
Rentelasten en soortgelijke kosten	34	-6.755	-6.864
Saldo financiële baten en lasten		-6.727	-6.963
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-4.555	-1.019
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	35	3.927	2.040
Aandeel derden in het resultaat	36	24	34
Resultaat na belastingen		-604	1.055

Noot: voor een toelichting van de referenties verwijzen wij naar paragraaf 2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015 (directe methode)

(x € 1.000)

	2015	2014
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Huren	31.714	29.099
Vergoedingen	819	1.088
Overheidsontvangsten	20	58
Overige bedrijfsontvangsten	180	190
Renteontvangsten	23	16
Saldo ingaande kasstroom	32.756	30.452
Personeelsuitgaven	-2.485	-3.085
Onderhoudsuitgaven	-5.271	-5.334
Overige bedrijfsuitgaven	-4.419	-4.499
Renteuitgaven	-6.750	-7.387
Uitgaven heffingen	-3.302	-3.947
Leefbaarheid	-222	-305
Vennootschapsbelasting	272	0
Saldo uitgaande kasstroom	-22.177	-24.556
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.579	5.896
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	-13.553	-10.307
Investerings in financiële vaste activa	1.960	-563
Verkopen bestaand bezit	8.605	8.847
Verkopen nieuwbouw	423	5.208
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.565	3.185
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Ontvangsten nieuwe leningen	0	6.282
Aflossing leningen	-329	-7.161
Wijziging kortgeldmutaties	-2.000	-6.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.329	-6.880
Totale kasstroom	5.685	2.201
Stand liquide middelen 1-1	1.522	-679
Mutatie liquide middelen	5.685	2.201
Stand liquide middelen 31-12	7.207	1.522

2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening

2.4.1 Algemene toelichting

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, Someren en Delft en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is de Dunantweg 10 te Deurne. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

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.

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 vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. 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 op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Bergopwaarts. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%

Bergopwaarts heeft een belang van 57,9% in Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. 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.

De activiteiten van Vastgoed@BOW B.V. bestaan voornamelijk uit het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen.

Proportioneel geconsolideerd

Adriaans@BOW v.o.f., Helmond (Vastgoed@BOW B.V. is hierin 50% aandeelhouder)

Adriaans@BOW v.o.f. te Helmond is aangemerkt als een joint venture. Met de andere vennoot wordt de zeggenschap in de v.o.f. gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen 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.

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. De groepsmaatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

5. Stelselwijziging

Met ingang van 1 juli 2015 heeft de huidige Woningwet haar intrede gedaan. Hierin is onder andere opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van de jaarrekening over het verslagjaar 2016 het vastgoed in exploitatie dienen te scheiden in DAEB en niet-DAEB. De Autoriteit woningcorporaties wenst echter dat de dPi en de dVi 2015 worden aangeleverd overeenkomstig de Woningwet en niet op basis van huidige systematiek RJ645. Binnen deze laatste systematiek wordt onderscheid gemaakt tussen 'Sociaal Vastgoed' en 'Commercieel Vastgoed' volgens de volgende definitie:

- is op de peildatum 31 december de huur lager dan de liberalisatiegrens, dan is de woning 'Sociaal Vastgoed' en wordt zij gewaardeerd tegen bedrijfswaarde;
- is de feitelijke huur op peildatum 31 december hoger dan de liberalisatiegrens dan is een woning 'Commercieel Vastgoed' en wordt zij gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat.

'Sociaal Vastgoed' is niet gelijk aan DAEB, noch is 'Commercieel Vastgoed' altijd gelijk aan niet-DAEB. In de Woningwet wordt voor de scheiding uitgegaan van de aanvangshuur, waarbij:

- is de huur lager dan de geldende liberalisatiegrens op het moment van aangaan van het huurcontract, dan is er sprake van een gereguleerd huurcontract en is het een DAEB-verhuureenheid. Dit blijft ook zo bij het passeren van de liberalisatiegrens als gevolg van huurverhogingen;
- contracten waarvan de huur bij aanvang van het huurcontract al boven de liberalisatiegrens liggen vormen niet-DAEB-verhuureenheden.

In 2015 hebben zich op grond van de overgang naar de nieuwe Woningwet bij Bergopwaarts de volgende stelselwijzigingen voorgedaan ten opzichte van de vastgestelde jaarrekening 2014:

- een aantal van 16 commerciële woongelegenheden zijn teruggekomen naar de DAEB-portefeuille. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 1,91 mln. en een negatief effect op de marktwaarde verhuurde staat van € 2,24 mln.;
- vanuit de sociale voorraad zijn 7 woongelegenheden omgezet naar de niet-DAEB-portefeuille met een positief effect op de marktwaarde verhuurde staat van € 0,97 mln. en een negatief effect op de bedrijfswaarde van € 0,56 mln.
- per saldo ontstaan de volgende vermogenseffecten, een positieve mutatie van de bedrijfswaarde met € 1,35 mln. en een negatieve mutatie in de marktwaarde verhuurde staat van € 1,27 mln.

Uitgaande van bovenstaande mutaties is het effect binnen het eigen vermogen positief € 0,08 mln.

6. Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd.

7. Presentatiewijziging

In 2015 heeft Bergopwaarts de volgende presentatiewijziging doorgevoerd. Er heeft een herclassificatie plaatsgevonden van de vordering *'in beheer gegeven vastgoed'* van de post *'overlopende activa'* naar *'overige vorderingen'*.

Naar de mening van het bestuur is dit een verbetering van het inzicht en verhoogt het daarmee de leesbaarheid van deze jaarrekening.

De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast.

8. Schattingen

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

2.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving 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 tegen 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. 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 2.4.1 lid 5. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 2.4.1 lid 6. Voor wijzigingen in de presentatie wordt verwezen naar paragraaf 2.4.1 lid 7.

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 goedkeuring door de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

4. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

5. Materiële vaste activa

5.1 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.

5.2 Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs 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 vastgoedbeheerder 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 die 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. Starterswoningen¹
- 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 en die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 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.

¹ Starterswoningen zijn eengezinswoningen of appartementen met maximaal 2 slaapkamers.

De toerekening van de indirecte exploitatie lasten heeft plaatsgevonden op basis van een kostenverdeelstaat die gebaseerd is op basis van de verhouding van het aantal fte's dat werkzaamheden verricht ten behoeve van bestaand vastgoed.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	Begroting 2016 / jaarrekening 2015 Sociaal vastgoed	Begroting 2015 / jaarrekening 2014 Sociaal vastgoed
Huur	2015 als basis met een geraamde jaarlijkse huurverhoging conform de prijsindex (zie hieronder) Als gevolg van de toepassing van het nieuwe huurbeleid wordt er geen rekening gehouden met een boveninflatoire huurverhoging. Voor de jaarrekening zal de werkelijke prijsindex voor 2016 worden opgenomen wanneer die bekend is.	2014 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder) Voor alle jaren is 1,5% extra ingerekend voor het inkomensafhankelijke deel/huursombenadering. Voor de jaarrekening zal de werkelijke huurstijging voor 2015 worden opgenomen wanneer die bekend is.
Huurharmonisatie	Alleen de eerste vijf jaar	Alleen de eerste vijf jaar
Huurderving	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald per complex en per type verhuureenheid	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald op 2% van de huursom
Streefhuur	Op basis van nieuw huurbeleid vast bedrag per woning, rekening houdend met het aantal slaapkamers en aftoppingsgrenzen. Minimaal 60% en maximaal 90% van maximaal redelijk.	75% van de maximaal redelijke huur voor woningen ≤ 122 punten en 70% van de maximaal redelijke huur voor woningen met meer dan 122 punten.
Puntprijzen	Niveau 1-7-2015: ≤ 80 punten: € 4,682; > 80 punten € 5,139	Niveau 1-7-2014: ≤ 80 punten: € 4,82; > 80 punten € 5,01
Mutatiekansen	Bepaald op basis van 3-jaarsgemiddelde per complex variërend van 1-23%.	Bepaald op basis van 6-jaarsgemiddelde per complex variërend van 1-22%.
Discontering	5,00%	5,25%
Prijsindex	2015: 0,7%; 2016: 1,4%; 2017: 1,58%; 2018: 1,71%; 2019: 1,79%; vanaf 2020: 2%	2014: 1,0%; 2015 en verder 2%
Index loon	2015: 1,2%; 2016: 1,6%; 2017: 2,02%; 2018: 2,31%; 2019: 2,52%; vanaf 2020: 2,5%	2014: 2,5%; 2015 en verder 3%
Index onderhoud/bouw	2015: 1,2%; 2016: 1,6%; 2017: 2,02%; 2018: 2,31%; 2019: 2,52%; vanaf 2020: 2,5%	2014: 1,5%; 2015 en verder 3%
Index markt	2015: 3%; 2016: 2,7%; 2017: 2,49%; 2018: 2,34%; 2019: 2,24%; vanaf 2020: 2%	2014: -0,5%; 2015: 0,75%; 2016 en verder 2%
Korte rente (inclusief opslag kort)	2015: 0,28%; 2016: 1,26%; 2017: 1,95%; 2018: 2,43%; 2019: 2,77%; vanaf 2020: 3,55%	2014: 0,58%; 2015: 1,47%; 2016: 2,10%; 2017: 2,53%; 2018 2,84%; va. 2019 3,55%
Lange rente (inclusief opslag lang)	2015: 0,8%; 2016: 1,99%; 2017: 2,81%; 2018: 3,4%; 2019: 3,8%; vanaf 2020: 4,75%	2014: 3,10%; vanaf 2015: 5%
Verkoopopbrengst	MGE: wordt niet meer gehanteerd Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10% = taxatiewaarde	MGE: wordt niet meer gehanteerd Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10% = taxatiewaarde, hiervan een afslag van 10%
Kostenfactor toerekening variabele lasten	Huurwoningen: 1,0 Onzelfstandig overige wooneenheden: 1,0 Garages: 0,2 Bedrijfsruimtes/winkels DAEB: 2,0 Overig bezit: 0,2	Huurwoningen: 1,0 Onzelfstandig overige wooneenheden: 1,0 Garages: 0,2 Bedrijfsruimtes/winkels DAEB: 2,0 Overig bezit: 0,2
Klachtenonderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting € 97 per verhuureenheid	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting / Jaarrekening 2014: € 91 per verhuureenheid
Mutatieonderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting € 53 per verhuureenheid	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting / Jaarrekening 2014: € 67 per verhuureenheid
Planmatig onderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 10 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.200 voor ggb woningen en € 1.000 voor niet ggb woningen.	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 10 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.230 voor ggb woningen en € 1.030 voor niet ggb woningen.
Verbeteringen	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie.	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie.
Nieuwbouw	Beheernorm voor nieuwbouw is gebaseerd op de norm voor bestaand bezit. De norm voor planmatig onderhoud wordt als extra post begroot op de MJOB van het bestaand bezit vanaf het jaar van oplevering en kent een kostendifferentiatie per 10 jaren.	Normen nieuwbouw zijn gebaseerd op de reguliere normen. De norm voor planmatig onderhoud wordt als extra post begroot op de MJOB van het bestaand bezit vanaf het jaar van oplevering.
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 28,7 jaar.	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 29,3 jaar.
Restwaarde	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van sloop en uitplaatsing.	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van sloop en uitplaatsing.
Variabele lasten en opbrengsten	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 2008 (inclusief verhuurdersheffing)	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1960 (inclusief verhuurdersheffing)

De jaarlijkse heffing Autoriteit Woningcorporaties die opgelegd is aan de sector maakt binnen Bergopwaarts onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De saneringsbijdrage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

De rentabiliteitswaardecorrectie betreft 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 vierkantemeterprijs 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.

Verhuurdersheffing

Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2015 en later het wettelijke kader eind 2013 gereedgekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2015 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 4,49, € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ-waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 en 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ-waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.

Systematiek restwaardebepaling in de jaarrekening 2015

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaat- singskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m ²	€ 285	€ 345	€ 51.728	60 jaar	€ 5.000	€ 5.000
Appartement	20% WOZ			€ 29.922	60 jaar	€ 5.000	€ 5.000
Kamerwoning	20% WOZ			€ 14.721	60 jaar	€ 3.500	€ 5.000
Woonwagen	Chalet			€ 0	25 jaar	€ 3.500	€ 5.000
Standplaats	Kavel 200 m ²	€ 285	€ 345	€ 68.970	60 jaar	€ 0	€ 0
Parkeerplaats	5 x 3,5 = 17,5 m ²	€ 285	€ 345	€ 6.035	60 jaar	€ 0	€ 0
Garage	25 m ²	€ 285	€ 345	€ 8.621	60 jaar	€ 3.500	€ 0
Commerciële ruimte	m ² VVO	€ 285	€ 345	€ 345	60 jaar	€ 0	€ 0

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 waardeverminderversverlies.
- 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 waardeverminderversverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderversverlies (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 2015 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.

5.3 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.

5.4 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.

6. 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.

6.1 Algemene uitgangspunten

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

6.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs 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.

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

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Bergopwaarts, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Bergopwaarts bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

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.

6.3 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 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.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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 wordt op dat moment 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 waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - 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 waardeverminderingverlies;
- 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.

6.4 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.

7. Financiële vaste activa

7.1 Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiewaarde (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn wanneer er 20% of meer van de stemrechten kan worden uitgebracht.

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.

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 vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, als hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

7.2 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.

7.3 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen), wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Ultimo 2015 is er bij Bergopwaarts geen sprake meer van te vorderen subsidies.

7.4 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 waardevermindingsverlies 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.

8. Voorraden

8.1 Grondposities

De voorraden grond worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde.

8.2 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.

8.3 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 inbegrepen 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 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Groepsvermogen en aandeel derden

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

Voor zover 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.

13. Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies, worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

14. 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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 een 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.

14.1 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. Vorming van de voorziening vindt plaats op het moment dat de besluitvorming intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

14.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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 uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige 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.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen zowel de contante als de nominale waarde. In de betreffende toelichtingen wordt de toegepaste waarderingsmethode vermeld.

14.3 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.

15. 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.

2.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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.

1.1 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.

1.2 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht. Dit teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

2. Bedrijfsopbrengsten

2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 5%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 1,39%.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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 teruggenomen 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.

2.5 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 verkoopopbrengst 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 nieuwbouwkoopprojecten 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.

2.6 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.

2.7 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

3. Bedrijfslasten

3.1 Afschrijvingen op (im)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.

3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemering 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.

3.3 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.

3.4 Pensioenlasten

Bergopwaarts heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Bergopwaarts betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. Bergopwaarts heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

3.5 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

3.6 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.

3.7 Overige bedrijfslasten

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

3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

3.9 Uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering

Op grond van het BTIV is de vorming van een herwaarderingsreserve binnen het eigen vermogen niet vereist. Niet gerealiseerde waardeverminderingen worden daarom als onderdeel van de overige reserves gepresenteerd. Het gerealiseerde deel van de herwaardering ten gevolge van afschrijving en verkoop, ontstaan door het waarden van de materiële vaste activa volgens het actuele waardemodel, is als afzonderlijke post (uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering) ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Belastingen

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

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

2.4.4 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 en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

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

Kredietrisico

Bergopwaarts heeft geen significante concentraties van kredietrisico. 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. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury-statuuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. Eind 2015 kent Bergopwaarts een overschrijding van haar tegenpartijrisico. Hier is in 2016 gevolg aan gegeven door het openen van een nieuwe rekening bij een andere bank.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2015
	<i>x € 1.000</i>
Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	25
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2015)	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 lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Bergopwaarts heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Bergopwaarts voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Bergopwaarts minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Bergopwaarts doorlopend op zoek naar andere bronnen voor langetermijn financiering. Bergopwaarts hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Bergopwaarts heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB-investeringen en aflossingen van niet-DAEB-leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2014 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB-financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2016 de niet-DAEB-investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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.

2.4.5 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.

1. Waardering vaste activa

1.1 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.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 34 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2016-2020. De woningverkoppen vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou de bedrijfswaarde ultimo 2015 € 0,9 mln. lager zijn.

1.2 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten die 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 die zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad 7,20%.

1.3 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 ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

2. Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Bergopwaarts een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2014 en 2015 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- het vormen van een herbestedingsreserve;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

Bergopwaarts volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

2.4.6 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Software en website
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	639
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-142
Boekwaarde per 1 januari 2015	497
Mutaties 2015	
Investerings	8
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-129
Totaal mutaties	-121
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	647
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-271
Boekwaarde per 31 december 2015	376

Bergopwaarts heeft in 2013 geïnvesteerd in een nieuwe website en basisapplicatie. Deze worden beiden in een periode van 5 jaar afgeschreven.

2 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
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	237.575	45	9.905	247.525
Herwaarderings	160.688	0	0	160.688
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-64.778	-45	-1.244	-66.067
Boekwaarden per 31 december voorgaand jaar	333.485	0	8.661	342.146
Effecten stelselwijziging	1.351	0	0	1.351
Boekwaarde per 1 januari 2015	334.836	0	8.661	343.497
Mutaties 2015				
Investerings	3.585	2.421	43	6.049
Desinvesteringen	-4.174	0	-32	-4.206
Herwaarderings	25.639	0	0	25.639
Afschrijvingen	-11.990	0	-278	-12.268
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	12	12
Waardeverminderingen	-14.410	-2.545	0	-16.955
Terugneming van waardeverminderingen	4.960	0	0	4.960
Overboekings	5.748	124	0	5.872
Totaal mutaties	9.358	0	-255	9.103
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	237.758	451	10.448	248.657
Herwaarderings	174.080	0	0	174.080
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67.644	-451	-2.042	-70.137
Boekwaarde per 31 december 2015	344.194	0	8.406	352.600

NB. De mutaties 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 4.711 woningen, 29 bedrijfsruimtes, 55 standplaatsen, 27 woonwagens en 100 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 756,5 mln.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 10,7 mln. toegenomen.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 2.100 onroerende zaken voor verkoop (actief 700 en passief 1.400 woningen) zijn geoormerkt. Naar verwachting zullen 6 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 0,6 mln. De boekwaarde (zijnde bedrijfswaarde) bedraagt ultimo het verslagjaar € 0,6 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 - 25 jaar |
| – | vervoermiddelen | lineair 5 jaar |
| – | automatisering | lineair 5 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 toegelaten instelling.

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 gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Bergopwaarts heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

3 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	33.634	60.731	94.365
Herwaarderingen	860	0	860
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.749	0	-10.749
Boekwaarden voorgaand boekjaar	23.745	60.731	84.476
Correctie saldo voorgaand jaar	0	304	304
Effecten stelsewijziging	-1.269	0	-1.269
Boekwaarde per 1 januari 2015	22.476	61.035	83.511
Mutaties 2015			
Investerings	301	0	301
Desinvesterings	-668	0	-668
Herwaardering	875	3.207	4.082
Afschrijvingen	0	0	0
Afschrijvingen desinvesterings	0	0	0
Waardeverminderingen	-1.794	0	-1.794
Terugneming van waardeverminderingen	837	0	837
Overboekings	-614	-3.665	-4.279
Totaal mutaties	-1.063	-458	-1.521
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.419	60.577	90.996
Herwaarderingen	1.128	0	1.128
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.134	0	-10.134
Boekwaarde per 31 december 2015	21.413	60.577	81.990

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 105 woningen, 19 commerciële ruimtes, 29 garages en 1 ontwikkellocatie opgenomen. Deze laatste locatie is in overleg met de externe onafhankelijke accountant buiten de taxatieverklaring gewaardeerd. Voor deze locatie is ultimo 2015 een verkoopovereenkomst opgesteld, die als basis dient voor de waardering van deze locatie. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 24,6 mln.

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 20,7 mln. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 6,9 mln. gedaald.

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 429 verhuureenheden opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

Alle contracten zijn gebaseerd op het "koopgarant"-principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%.

4 Financiële vaste activa

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

	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2015				
Boekwaarde	1.200	2.120	19	3.339
Mutaties 2015				
Investerings	0	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Activering rente	0	0	0	0
Terugbetaling	0	-1.960	-19	-1.979
Waardeverandering	3.927	0	0	3.927
Totaal mutaties	3.927	-1.960	-19	1.948
31 december 2015				
Boekwaarde	5.127	160	0	5.287

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

4.1 Latente belastingvorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, de overige latenties tegen nominale waarde.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 6% en hebben een gemiddelde looptijd van 15,5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,3 mln. De post heeft betrekking op langlopende leningen.

Verrekenbare tijdelijke verschillen zijn tijdelijke verschillen die bij realisatie of afwikkeling van de post materiële vaste activa leiden tot over toekomstige verslagjaren te verrekenen belasting als gevolg van fiscaal hogere waardering van activa dan commercieel door commercieel snellere afschrijving dan fiscaal. De contante waarde van deze latente bedraagt € 0,3 mln.

De opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 4,5 mln.

Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie en dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

4.2 Leningen u/g

WoonInvesteringsFonds

Onder leningen u/g zijn begrepen achtergestelde leningen aan het WoonInvesteringsFonds 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 € 0,10 mln. met een vaste rente van 2,25% met valutadatum 1 december. Op grond van ontwikkelingen in de afgelopen jaren heeft Bergopwaarts besloten de openstaande vordering af te waarderen tot 30% van de hoofdsom. In 2015 is de verkoop van het WIF een feit geworden. Bergopwaarts heeft in 2015 een vaststellingsovereenkomst getekend waarin we akkoord gaan met de uitbetaling van ons aandeel in de verkoopopbrengst. Eind 2015 is reeds 90% van de uitstaande vordering uitbetaald. De overige 10% zal in 2016 na aftrek van de liquidatiekosten van het WIF, worden uitgekeerd.

Adriaans@BOW v.o.f.

Op 30 december 2014 heeft Vastgoed@BOW B.V. een financiering verstrekt aan Adriaans@BOW v.o.f. van € 0,56 mln. Voor deze lening is door de v.o.f. hypotheek verstrekt op de eigendommen van de v.o.f. in Aarle-

Rixtel tot een bedrag van € 0,76 mln. Vastgoed@BOW B.V. ontvangt een rente van 3,5% over de verstrekte lening. Vanwege consolidatiedoeleinden is het aandeel van Vastgoed@BOW B.V. ter grootte van 50% van de totale schuld van de VOF in mindering gebracht op deze vordering, groot € 74K.

4.3 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen, wordt jaarlijks verminderd met de door de SRE beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. In 2015 heeft Bergopwaarts de laatste termijn van de subsidie ontvangen.

5 Voorraden

	31 december 2015	31 december 2014
Voorraad grondposities	9.238	10.890
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	130
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	780	966
Totaal voorraden	10.018	11.986

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

6 Vorderingen

	31 december 2015	31 december 2014
Huurdebiteuren	372	372
Belastingen en premies sociale verzekeringen	117	389
Overige vorderingen	169	141
Overlopende activa	218	547
Totaal vorderingen	876	1.449

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.

6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2015	31 december 2014
Huurdebiteuren	720	722
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-348	-350
Totaal huurdebiteuren	372	372

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 2,25 (2014: 1,95).

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.

6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2015	31 december 2014
Vennootschapsbelasting	117	389
Totaal belastingen en premies	117	389

6.3 Overige vorderingen

	31 december 2015	31 december 2014
Debiteuren	18	43
In beheer gegeven vastgoed	144	87
Overige	7	11
Totaal overige vorderingen	169	141

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

6.4 Overlopende activa

	31 december 2015	31 december 2014
Vooruitbetaalde kosten	26	65
Vooruitbetaalde interest en aflossing leningen	0	477
Overige	192	5
Totaal overige activa	218	547

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

7 Liquide middelen

	31 december 2015	31 december 2014
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	7.207	1.522
Totaal liquide middelen	7.207	1.522

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

8 Groepsvermogen

8.1 Eigen vermogen

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

8.2 Aandeel derden

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

	31 december 2015	31 december 2014
Stand per 1 januari	116	164
Correctie resultaat voorgaand jaar	0	-14
Bij: aandeel derden in winstverdeling	-23	-34
Stand 31 december	93	116

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

9 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31 december 2015	31 december 2014
Stand per 1 januari	18	60
Toekenningen	0	0
Toevoeging rente	0	2
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-18	-44
Stand 31 december	0	18

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. In 2015 is de laatste termijn van de subsidie ontvangen waardoor deze post afgewikkeld is.

10 Voorzieningen

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

	Stand per 1 januari	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.131	3.403	-850	0	3.684
Overige voorzieningen	3.300	158	-3.300	0	158
Boekwaarde	4.431	3.561	-4.150	0	3.842

Van de voorzieningen is een bedrag ter grootte van € 3,8 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

10.1 Voorziening 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.

10.2 Overige voorzieningen

In 2014 was hieronder een voorziening opgenomen voor de gevolgen vanuit grondposities. De voorziening ultimo 2015 bestaat uit een verplichting tot het verder saneren van de grond aan de locatie De Gitsels te Asten.

11 Langlopende schulden

	31 december 2015				31 december 2014	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	Totaal	Rente- voet
Schulden/leningen overheid	0	0	0	0,00%	0	4,14%
Schulden/leningen kredietinstellingen	30.260	126.200	156.460	4,06%	165.519	3,49%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	61.819	0	61.819		63.282	
Overige schulden	128	0	128		133	
Totaal	92.207	126.200	218.407	4,06%	228.934	4,04%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt € 7,0 mln.

Ultimo 2015 bedraagt de marktwaarde van langlopende leningen € 238,7 mln.

11.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2015 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstel- lingen	Totaal
Stand per 1 januari 2015 (incl. kortlopend deel)	301	165.519	165.820
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: reguliere aflossingen	-13	-2.029	-2.042
Af: extra aflossingen	-288	0	-288
Af: kortlopend deel 2016	0	-7.030	-7.030
Stand per 31 december 2015	0	156.460	156.460

Garantie

Alle leningen zijn gegarandeerd door het WSW.

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% (2014: 3,50%). 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%
Totaal basisrenteleningen	18.500				

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2015	31 december 2014
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	63.282	63.397
Correctie saldo voorgaand jaar	304	0
	63.586	63.397
Mutaties		
Herwaarderingen	1.897	1.104
Verminderen (aankopen)	-3.498	-1.219
Afkoop erfpacht	-166	0
	-1.767	-115
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	61.819	63.282
Totaal verplichtingen	61.819	63.282

11.3 Overige schulden

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

	31 december 2015	31 december 2014
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	133	133
	133	133
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	-5	0
	-5	0
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	128	133
Totaal overige schulden	128	133

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.

12 Kortlopende schulden

	31 december 2015	31 december 2014
Schulden aan kredietinstellingen	7.030	0
Schulden aan gemeenten	71	1.547
Schulden aan leveranciers	591	1.259
Belastingen en premies sociale verzekeringen	846	456
Overlopende passiva	5.709	4.061
Totaal kortlopende schulden	14.247	7.323

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.

12.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2015	31 december 2014
Omzetbelasting	726	407
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	77	45
Pensioenpremies	38	0
Overige	5	4
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	846	456

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.

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 2015 wordt door het WSW een bedrag van € 170,8 mln. gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2015 € 6,5 mln. Conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Heffing saneringsfonds

Bergopwaarts zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 0,6 mln. moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts voor een totaal bedrag van € 25K verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Afbouwverplichting

Ten aanzien van het project De Gitsels in Asten heeft Bergopwaarts nog een uitstaande verplichting om de bestaande commerciële plint af te bouwen. Ultimo 2015 bedraagt de uitstaande verplichting € 75K.

Kredietfaciliteit

Door de Rabobank is een kredietfaciliteit van € 2,5 mln. 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 € 0,5 mln. aan een drietal natuurlijke personen.

Automatisering

Bergopwaarts heeft een overeenkomst met Cegeka-dsa gesloten (onderhoudscontract). Deze overeenkomst is schriftelijk overeengekomen en is jaarlijks opzegbaar.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Bergopwaarts vormt met Vastgoed@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.

Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

Vastgoed@BOW B.V. is firmant van een vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan bedraagt ultimo 2015 de hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichting € 0,68 mln.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Bergopwaarts en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Bergopwaarts naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

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

13 Huuropbrengsten

	2015	2014
Woningen en woongebouwen	29.607	28.875
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.232	1.522
	30.839	30.397
Af: huurderving wegens leegstand	-344	-636
huurderving wegens oninbaarheid	-89	-63
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-124	-75
	-557	-774
Totaal huuropbrengsten	30.282	29.623

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 0,4 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,3 mln.;
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

14 Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
Overige goederen, leveringen en diensten	757	793
Af: huurderving wegens leegstand	-31	-41
Totaal vergoedingen	726	752

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- aanpassing van de vergoedingen alsmede oplevering nieuwbouw tot een bedrag van € 0,02 mln.;
- het dervingspercentage is 4,10% (2014: 5,04%).

15 Overheidsbijdragen

	2015	2014
Vrijval egalisatierekening BWS subsidie	19	44
Overige rijksbijdragen	0	0
Totaal overheids bijdragen	19	44

De jaarlijkse bijdragen BWS hebben betrekking op de subsidieregeling BWS waaronder een zevental complexen zijn gebouwd. De laatste bijdrage is in 2015 ontvangen.

16 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2015	2014
Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop	-6	-7
Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden proj	-6	-7

17 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2015	2014
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.824	8.947
Af: direct toerekenbare kosten	-219	-265
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	8.605	8.682
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-5.080	-6.465
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.525	2.217

18 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2015	2014
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	19	55

19 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Huuropbrengst eigen kantoor	13	0
Pro rata regeling	57	-42
Overige	168	370
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	238	328

20 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	11.990	11.108
Afschrijving immateriële vaste activa	129	128
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	350	277
Totaal Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.469	11.513

21 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	3.522	1.176
Waardemutatie sociaal vastgoed	6.423	4.627
Afboeken projectkosten	4.398	3.074
Totaal waardeveranderingen (in)materiële vaste activa	<u>14.343</u>	<u>8.877</u>

22 Lonen en salarissen

	2015	2014
Bruto-salaris	1.687	1.855
Vakantiegeld	137	151
Overig	52	37
Totaal lonen en salarissen	<u>1.876</u>	<u>2.043</u>

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2014 gedaald; dit is te verklaren door de afname van het aantal functies. Het aantal fte (33,32; gemiddeld 33,87 fte) is afgenomen ten opzichte van 2014 (34,05; gemiddeld 38,09 fte).

23 Sociale lasten

	2015	2014
Sociale lasten	<u>282</u>	<u>281</u>

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

24 Pensioenlasten

	2015	2014
Pensioenpremie	<u>347</u>	<u>416</u>

De pensioenlasten zijn afhankelijk van de salarissen.

25 Onderhoudslasten

	2015	2014
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.029	853
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.531	4.698
Totaal onderhoudslasten	<u>5.560</u>	<u>5.551</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2015	2014
Planmatig onderhoud	4.454	4.681
Mutatie-onderhoud	296	342
Serviceonderhoud	533	463
In beheer gegeven vastgoed	119	65
Dotatie voorziening sanering De Gitsels	158	0
Totaal onderhoudsuitgaven	5.560	5.551

26 Leefbaarheid

	2015	2014
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	30	164
Mens gerelateerde leefbaarheid	187	156
Totaal leefbaarheid	217	320

27 Lasten servicecontracten

	2015	2014
Water en electra	247	252
Alarmeringen	1	2
Schoonhouden algemene ruimten	197	187
Huismeesteractiviteiten	34	32
Kosten warmwatervoorzieningen	199	235
Tuinonderhoud	2	9
Telefoon liften	11	11
Service commerciële ruimten	1	1
Overigen	21	8
Totaal lasten servicecontracten	713	738

28 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	260	400
Huisvestingskosten	161	190
Bestuurskosten	88	81
ICT kosten	231	265
Algemene kosten	642	634
Subtotaal bedrijfskosten	1.382	1.570
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage AW/CFV	16	980
Verhuurdersheffing	3.286	2.968
Belastingen	1.696	1.653
Subtotaal heffingen	4.998	5.601
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Verzekeringen	135	136
Contributie landelijke federatie	38	36
Overige exploitatielasten	411	657
Subtotaal kosten woningexploitatie	584	829
Totaal overige bedrijfslasten	6.964	8.000

De daling van de algemene kosten in 2015 komen met name voort uit lagere kosten voor inleen van extern personeel (€ 49K), lagere personeelsmutatiekosten (€ 61K) en het in 2013 uitgevoerde medewerkertevredenheidsonderzoek (€ 21K). De afname van de overige exploitatielasten betreft met name lagere kosten voor leegstaande woningen (€ 40K) en de (afrekening van) beheerkosten van de OMO-locatie en de Beukenstraat in 2014 (€ 223K). De overige kosten zoals administratie en beheerkosten voor de VvE's en beheerlasten voor bijzonder vastgoed laten een stijging zien met een inflatievolgend karakter.

28.1 Accountantshonoraria

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

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	70	82
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	70	82

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).

29 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-82	1.794
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.089	1.062
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.007	2.856

30 Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering

	2015	2014
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	6.974	7.368
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen bestaand bezit	1.091	308
Realisatie herwaardering a.g.v. overdracht naar commercieel vastgoed	68	139
Totaal gerealiseerde herwaardering	8.133	7.815

31 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2015	2014
Afboeking lening u/g WIF	0	-888
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	-888

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

	2015	2014
Rente financiële vaste activa		
Te vorderen subsidie BWS	2	4
Overige financiële vaste activa	15	115
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de VA behoren en van effecten	17	119

33 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	9	5
Overige renteopbrengsten	2	665
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	11	670

Onder de overige renteopbrengsten is in 2014 de teveel berekende rente vanuit de overdracht van de grondposities gecorrigeerd.

34 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatierekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-1	-2
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-12	-132
Leningen kredietinstellingen *)	-6.697	-6.676
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-45	-54
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.755	-6.864

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

	2015	2014
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-6.698	-6.666
- rentelasten van leningen met een variabele rente	1	-10
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-6.697	-6.676

35 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Acute belastingen	0	-12
Latente belastingen per 1 januari	1.200	-852
Mutatie latente belastingen	3.927	2.052
Totaal	5.127	1.200
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
	2015	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		-4.555
Bijzondere waardeverminderingen	-3.768	
Afschrijvingen	7.625	
Tijdelijke verschillen	3.473	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		7.330
		2.775
Fiscale verliescompensatie		-2.775
Belastbaar bedrag		0
Totaal verschuldigde winstbelasting		0

	2015	2014
Acute belastingen	0	-12
Mutatie latente belastingen	3.927	2.052
Totaal ten gunste van het resultaat	3.927	2.040

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. Op dit moment is een aantal elementen in de fiscale positie cijfermatig nog niet inzichtelijk te maken vanwege enerzijds een lopend overleg met de Belastingdienst en anderzijds de nog te ontvangen WOZ-beschikkingen 2016. De uitkomsten van dit overleg en het effect van de WOZ-waarden zijn nog onzeker en derhalve niet te kwantificeren.

De acute vpb-positie voor het jaar 2015 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat BOW vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. Het is, op basis van de fiscale meerjarenbegroting en de fiscale positie voor 2015, niet de verwachting dat het fiscale resultaat in 2015 de beschikbare compensabele verliezen overschrijdt.

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 de Autoriteit Woningcorporaties.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere niet fiscaal verwerkte verlieslatende contracten (onrendabele investeringen).

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

36 Aandeel derden in het resultaat

	2015	2014
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	24	34
Totaal aandeel derden in het resultaat	24	34

Overige informatie

37 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2015 had de corporatie gemiddeld 33,87 werknemers in dienst (2014: 38,09). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is zowel in 2015 als 2014 buiten Nederland werkzaam.

Bij de proportioneel geconsolideerde maatschappijen zijn geen werknemers in dienst.

38 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van het jaarrekeningrecht van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 152.033 (voorgaand jaar € 154.164)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 48.155 (voorgaand jaar € 51.079)

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;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Directeur-bestuurder	130.380	127.277	21.653	26.887	-	-	-	-

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

	Als lid van de Raad		Als lid van commissies		Overige kosten	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
A.E.M. Blokker (voorzitter)	13.500	13.500	-	-	245	133
M.C.M. Dams (vice-voorzitter)	3.300	9.900	-	-	89	173
J. Feuerriegel (lid)	6.000	9.000	-	-	97	120
F.H.P. Gielgens (lid)	9.000	9.000	-	-	577	540
S.C.G.F. Warmoeskerken (lid)	9.000	8.588	-	-	186	125
N.C. Ogg (lid)	6.000	-	-	-	161	-
Totaal	46.800	49.988	-	-	1.355	1.091

3. Enkelvoudige jaarrekening

3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	39				
Software en website			376		497
Materiële vaste activa	40				
Sociaal vastgoed in exploitatie		344.194		334.836	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		0	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.758		7.964	
			351.952		342.800
Vastgoedbeleggingen	41				
Commercieel vastgoed in exploitatie		21.413		22.476	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		60.577		60.731	
			81.990		83.207
Financiële vaste activa	42				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		630		654	
Latente belastingvordering		5.127		1.200	
Leningen u/g		86		1.839	
Te vorderen BWS subsidies		0		19	
			5.843		3.712
Som der vaste activa			<u>440.161</u>		<u>430.216</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	43				
Grondposities		9.238		10.890	
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0		130	
			9.238		11.020
Vorderingen	44				
Huurdebiteuren		372		372	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		989		989	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		117		389	
Overige vorderingen		160		98	
Overlopende activa		193		543	
			1.831		2.391
Liquide middelen	45		6.261		982
Som der vlottende activa			<u>17.330</u>		<u>14.393</u>
			<u>457.491</u>		<u>444.609</u>

	Ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	46				
Eigen vermogen		<u>221.765</u>	221.765	<u>204.675</u>	204.675
Egalisatierekening	47		0		18
Voorzieningen	48				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		3.684		1.131	
Overige voorzieningen		<u>158</u>		<u>3.300</u>	
			3.842		4.431
Langlopende schulden	49				
Schulden/leningen overheid		0		0	
Schulden/leningen kredietinstellingen		155.800		164.800	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		61.819		63.282	
Overige schulden		<u>128</u>		<u>133</u>	
			217.747		228.215
Kortlopende schulden	50				
Schulden aan kredietinstellingen		7.000		0	
Schulden aan gemeenten		71		1.547	
Schulden aan leveranciers		583		1.250	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		846		465	
Overlopende passiva		<u>5.637</u>		<u>4.008</u>	
			14.137		7.270
		<u>457.491</u>		<u>444.609</u>	

3.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015

(x € 1.000)

	Ref.	2015 €	2014 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		30.282	29.623
Opbrengsten servicecontracten		726	753
Overheidsbijdragen		19	44
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	51	-11	31
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		3.525	2.217
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		19	55
Overige bedrijfsopbrengsten	52	130	233
		34.690	32.956
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	53	12.419	11.464
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		14.343	8.877
Lonen en salarissen		1.876	2.043
Sociale lasten		282	281
Pensioenlasten		347	416
Onderhoudslasten	54	5.531	5.522
Leefbaarheid		217	320
Lasten servicecontracten	55	689	720
Overige bedrijfslasten	56	6.932	7.946
		42.636	37.589
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.007	2.856
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering		8.133	7.815
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		0	-888
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	57	2	119
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	58	12	675
Rentelasten en soortgelijke kosten	59	-6.715	-6.823
Saldo financiële baten en lasten		-6.701	-6.917
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-4.507	-879
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		3.927	2.040
Resultaat deelnemingen	60	-24	-106
Resultaat na belastingen		-604	1.055

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

3.3.1 Algemene toelichting

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

3.3.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 2.4.2 lid 7.1 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 2.4 en verder opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 7.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

2. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen 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.

3.4 Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)

39 Immateriële vaste activa

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 1 in de geconsolideerde jaarrekening.

40 Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	237.575	45	8.735	246.355
Herwaarderings	160.688	0	0	160.688
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-64.778	-45	-771	-65.594
Boekwaarden per 31 december voorgaand jaar	333.485	0	7.964	341.449
Effecten stelselwijziging	1.351	0	0	1.351
Boekwaarde per 1 januari 2015	334.836	0	7.964	342.800
Mutaties 2015				
Investerings	3.585	2.421	43	6.049
Desinvesteringen	-4.174	0	-32	-4.206
Herwaardering	25.639	0	0	25.639
Afschrijvingen	-11.990	0	-229	-12.219
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	12	12
Waardeverminderingen	-14.410	-2.545	0	-16.955
Terugneming van waardeverminderingen	4.960	0	0	4.960
Overboekingen	5.748	124	0	5.872
Totaal mutaties	9.358	0	-206	9.152
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	237.758	451	9.608	247.817
Herwaarderings	174.080	0	0	174.080
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67.644	-451	-1.850	-69.945
Boekwaarde per 31 december 2015	344.194	0	7.758	351.952

41 Vastgoedbeleggingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 3 in de geconsolideerde jaarrekening.

42 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen in groepsmaatschap- pijen	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2015					
Boekwaarde	654	1.200	1.839	19	3.712
Mutaties 2015					
Investerings	0	0	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-24	0	0	0	-24
Activering rente	0	0	0	0	0
Terugbetaling	0	0	-1.753	-19	-1.772
Waardeverandering	0	3.927	0	0	3.927
Totaal mutaties	-24	3.927	-1.753	-19	2.131
31 december 2015					
Boekwaarde	630	5.127	86	0	5.843

Voor de deelnemingen met een negatief eigen vermogen zal een voorziening voor het eigen vermogen worden gevormd.

42.1 Deelnemingen

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen per 31-12-2015 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	- 33	128
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%	+ 9	502
Vastgoed@BOW B.V.	Adriaans@BOW v.o.f.	Helmond	50%	0	681

43 Voorraden

	31 december 2015	31 december 2014
Voorraad grondposities	9.238	10.890
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	130
Totaal voorraden	9.238	11.020

44 Vorderingen

Voor een nadere toelichting van de post huurdebiteuren wordt verwezen naar referentie 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

44.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31 december 2015	31 december 2014
Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.	989	989
Voorziening deelneming	0	0
Totaal vordering groepsmaatschappijen	989	989

Over het gemiddelde saldo van de rekening-courantverhoudingen wordt 0,373% rente per jaar berekend (in 2014: 0,605%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

44.2 Overige vorderingen

	31 december 2015	31 december 2014
Debiteuren	11	31
In beheer gegeven vastgoed	144	56
Overige	5	11
Totaal overige vorderingen	160	98

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

44.3 Overlopende activa

	31 december 2015	31 december 2014
Vooruitbetaalde kosten	0	61
Vooruitbetaalde interest en aflossing leningen	0	477
Overige	193	5
Totaal overlopende activa	193	543

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

45 Liquide middelen

	31 december 2015	31 december 2014
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	6.261	982
Totaal liquide middelen	6.261	982

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

46 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2015	31 december 2014
Stand per 1 januari	204.675	200.236
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand jaar	0	-19
	204.675	200.217
Stelselwijziging	0	82
Resultaatbestemming	-604	1.055
Overige mutaties	17.694	3.321
Stand 31 december	221.765	204.675

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

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

Ultimo 2015 is in totaal € 175,2 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2014: € 157,5 mln.). In 2015 € 17,7 mln. toegevoegd , waarvan gerealiseerd minus € 7,0 mln. door afschrijvingen en minus € 1,2 mln. door verkoop van vastgoed en daarnaast is € 25,9 mln. toegevoegd wegens herwaarderingen (€ 25,6 mln. t.g.v. sociaal vastgoed en € 0,3 mln. t.g.v. commercieel vastgoed) ten laste van het eigen vermogen.

47 Egalisatierekening

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 9 in de geconsolideerde jaarrekening.

48 Voorzieningen

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

	Stand per 1 januari	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.131	3.403	-850	0	3.684
Overige voorzieningen	3.300	158	-3.300	0	158
Boekwaarde	4.431	3.561	-4.150	0	3.842

Van de voorzieningen is een bedrag van € 3,8 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

49 Langlopende schulden

Voor een nadere toelichting van de posten verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en overige schulden wordt verwezen naar referentie 11 in de geconsolideerde jaarrekening.

	31 december 2015				31 december 2014	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen overheid	0	0	0	0,00%	0	4,14%
Schulden/leningen kredietinstellingen	30.000	125.800	155.800	4,06%	164.800	3,49%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	61.819	0	61.819		63.282	
Overige schulden	128	0	128		133	
Totaal	91.947	125.800	217.747	4,06%	228.215	4,04%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt € 7,0 mln.

49.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2015 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2015 (incl. kortlopend deel)	301	164.800	165.101
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: reguliere aflossingen	-13	-2.000	-2.013
Af: extra aflossingen	-288	0	-288
Af: kortlopend deel 2016	0	-7.000	-7.000
Stand per 31 december 2015	0	155.800	155.800

Garantie

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

50 Kortlopende schulden

	31 december 2015	31 december 2014
Schulden aan kredietinstellingen	7.000	0
Schulden aan gemeenten	71	1.547
Schulden aan leveranciers	583	1.250
Belastingen en premies sociale verzekeringen	846	465
Overlopende passiva	5.637	4.008
Totaal kortlopende schulden	14.137	7.270

Onder kortlopende schulden zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

Onder de schulden aan kredietinstellingen is de aflossing opgenomen die het komende jaar contractueel verschuldigd is. In 2014 was onder schulden aan gemeenten de afrekening van het onderhandelingsresultaat met de Gemeente Deurne opgenomen.

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.

50.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2015	31 december 2014
Omzetbelasting	726	416
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	77	45
Pensioenpremie	38	0
Overige	5	4
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>846</u>	<u>465</u>

3.5 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.

51 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2015	2014
Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop	-11	31
Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden proj	-11	31

52 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Huuropbrengst eigen kantoor	13	0
Pro rata regeling	57	-42
Overige	60	275
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	130	233

53 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	11.990	11.108
Afschrijving immateriële vaste activa	129	128
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	300	228
Totaal Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.419	11.464

54 Onderhoudslasten

	2015	2014
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.025	848
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.506	4.674
Totaal onderhoudslasten	5.531	5.522

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2015	2014
Planmatig onderhoud	4.429	4.657
Mutatie-onderhoud	296	342
Serviceonderhoud	529	459
In beheer gegeven vastgoed	119	64
Dotatie voorziening sanering de Gitsels	158	0
Totaal onderhoudsuitgaven	5.531	5.522

55 Lasten servicecontracten

	2015	2014
Water en electra	247	252
Alarmeringen	1	2
Schoonhouden algemene ruimten	197	187
Huismeesteractiviteiten	34	32
Kosten warmwatervoorzieningen	175	217
Tuinonderhoud	2	9
Telefoon liften	11	11
Service commerciële ruimten	1	1
Overigen	21	8
Totaal lasten servicecontracten	689	720

56 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
<i>Bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten	260	400
Huisvestingskosten	161	190
Bestuurskosten	88	81
ICT kosten	231	265
Algemene kosten	630	608
Subtotaal bedrijfskosten	1.370	1.544
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage AW/CFV	16	980
Verhuurdersheffing	3.286	2.968
Belastingen	1.696	1.653
Subtotaal heffingen	4.998	5.601
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Verzekeringen	132	134
Contributie landelijke federatie	38	36
Overige exploitatielasten	394	631
Subtotaal kosten woningexploitatie	564	801
Totaal overige bedrijfslasten	6.932	7.946

56.1 Accountants honoraria

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	58	69
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountants honoraria	58	69

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

	2015	2014
Rente financiële vaste activa		
Te vorderen subsidie BWS	2	4
Overige financiële vaste activa	0	115
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de VA behoren en van effecten	2	119

58 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente op vorderingen		
Rente op vorderingen van groepsmaatschappijen	4	7
Rente op liquide middelen	8	5
Overige renteopbrengsten	0	663
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	12	675

59 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
Rijksbijdragen	-1	-2
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	-12	-132
Leningen kredietinstellingen *)	-6.657	-6.635
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-45	-54
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.715	-6.823

60 Resultaat deelnemingen

	2015	2014
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-33	-46
Vastgoed@BOW B.V.	9	-60
Totaal aandeel derden in het resultaat	-24	-106

4. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 29 maart 2016
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directie,

.....
De heer C.W.J. Theuws

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw drs. A.E.M. Blokker

.....
De heer ir. F.H.P. Gielgens MRE

.....
De heer drs. S.G.C.F. Warmoeskerken

.....
Mevrouw mr. N.C. Ogg

5. Overige gegevens

5.1 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 negatieve resultaat ter grootte van € 0,6 mln. is ten laste gebracht van de overige reserves.

5.2 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2015 is een aanvulling op de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan, genaamd de WNT 2. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Bergopwaarts van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Bergopwaarts is € 148.800, bezoldigingsklasse F. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	C.W.J. Theuws	M.J.C. Kieft	T.M. Liebers – van Rooy
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Manager Wonen	Manager Bedrijfsvoering
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	0,89	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning	121.300	71.974	80.969
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	22.062	14.324	16.138
Totaal bezoldiging	143.362	86.298	97.107
Toepasselijk WNT-maximum	148.800	132.267	148.800
Motivering indien overschrijding: zie			
Gegevens 2014			
Functie(s) in 2014	Directeur-bestuurder	Manager Wonen	Manager Bedrijfsvoering
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	0,89	1,0
Bezoldiging			
Beloning	117.652	71.060	79.942
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	27.186	15.509	17.464
Totaal bezoldiging 2014	144.838	86.569	97.409

Over het kalenderjaar 2015 is er bij de leidinggevende functionarissen geen sprake van overschrijding van de WNT-norm.

Over het jaar 2014 zijn de vergelijkende cijfers aangepast voor wat betreft de beloningen betaalbaar op termijn. Per abuis waren hier de premie WIA-pluspensioen en de premie WIA-excellentpensioen onterecht niet opgenomen.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	A.E.M. Blokker	M.C.M. Dams	J. Feuerriegel
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 – 30/4	1/1 - 31/8
Bezoldiging			
Beloning	13.500	3.300	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.500	3.300	6.000
Toepasselijk WNT-maximum	22.320	4.892	9.906
Motivering indien overschrijding: zie			
Gegevens 2014			
Functie(s) in 2014	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	13.500	9.900	9.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Totaal bezoldiging 2014	13.500	9.900	9.000

<i>bedragen x € 1</i>	F.H.P. Gielgens	S.C.G.F. Warmoeskerken	N.C. Ogg
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	9.000	9.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.000	9.000	6.000
Toepasselijk WNT-maximum	14.880	14.880	9.988
Motivering indien overschrijding: zie			
Gegevens 2014			
Functie(s) in 2014	Lid RvC	Lid RvC	
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging			
Beloning	9.000	8.588	
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	
Totaal bezoldiging 2014	9.000	8.588	

Over het kalenderjaar 2015 is er bij de toezichthoudende functionarissen geen sprake van overschrijding van de WNT-norm.

Over het jaar 2014 zijn de vergelijkende cijfers aangepast voor wat betreft de belastbare onkostenvergoedingen. Hieronder waren per abuis de reiskostendeclaraties meegenomen, welke als onbelast moeten worden beschouwd in het kader van de WNT.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

5.3 Beroepsregel honorering commissarissen (VTW)

Op 20 april 2015 heeft de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging in de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De beroepsregel houdt rekening met de intentie van de WNT 2 om toezichthouders substantieel beter te belonen, omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren steeds meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen zijn veel strenger zijn geworden, maar is substantieel lager dan de WNT 2.

Het standpunt van de VTW is dat de percentagestijging in de WNT 2 te ruim is (verdubbeling), gelet op de ontwikkelingen met betrekking tot de Regeling.

In de praktijk betekent dat een bezoldiging van:

- maximaal 7,7% (in plaats van 10%) voor RvC-leden in 2015
- maximaal 11,55% (in plaats van 15%) voor RvC-voorzitters in 2015

<i>bedragen x € 1</i>	A.E.M. Blokker	M.C.M. Dams	J. Feuerriegel
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 – 30/4	1/1 - 31/8
Bezoldiging			
Beloning	13.500	3.300	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.500	3.300	6.000
Toepasselijk VTW-maximum	17.186	3.798	7.628

<i>bedragen x € 1</i>	F.H.P. Gielgens	S.C.G.F. Warmoeskerken	N.C. Ogg
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	9.000	9.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.000	9.000	6.000
Toepasselijk VTW-maximum	11.458	11.458	7.691

6. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.619	4.628	4.636	4.533	4.517
In eigendom in gemeente Delft	108	116	129	129	129
Kamerverhuur	89	89	88	82	12
Garages	127	128	133	90	80
Zakelijke ruimte	49	33	40	14	6
Woningen in beheer	5	7	8	8	8
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	55	32	30
Woonwagens in eigendom	27	27	26	24	29
Bedrijfspanen in beheer	0	0	1	1	1
Overig onroerend goed	2	2	2	2	2
Totaal aantal verhuureenheden	5.081	5.085	5.118	4.915	4.814
Huurklasse (aantal VHE's) (*2)					
Goedkope huur	660	602	677	785	964
Betaalbare huur	3.437	3.397	3.505	3.454	3.507
Dure huur	630	745	752	561	246
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	171	171			
In het boekjaar (aantal verhuureenheden)					
Verkocht	53	61	76	50	49
Gesloopt	0	0	0	0	0
In aanbouw	0	0	64	142	37
Opgeleverd	13	22	152	52	37
Aangekocht	24	14	24	10	0
Overig	12	-7	0	0	2
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Bedrijfswaarde	365	361	371	379	358
WOZ waarde	781	792	865	965	983
Personeelsbezetting (in FTE)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Wonen	14,56	14,67	18,34	16,78	17,89
Vastgoed	5,39	5,39	7,30	11,16	10,17
Bedrijfsvoering	12,37	12,99	16,00	17,88	18,16
Totaal	33,32	34,05	42,64	46,82	48,22
(*1) Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd					
(*2) Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					
(*3) Vanaf 2014 worden de onzelfstandige wooneenheden apart verantwoord wat in overeenstemming is met de uitvraag conform onze externe toezichtshouders					

Boekjaar	2015	2014	2013	2012	2011
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden	1.311	1.135	1.220	1.147	1.198
Toegewezen met urgentie	28	16	17	25	28
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	330	356	464	351	303
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	94,8%	97,3%			
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	96,9%				
Huurmatiging (*1)			957	1.003	1.058
Huurachterstand (% huur december x 12)	2,25%	1,95%	0,82%	0,63%	0,75%
Huurderving (% jaarhuur)	1,09%	1,84%	1,67%	2,24%	2,58%
Continuïteit					
Liquiditeit	1,27	2,04	0,53	0,70	0,60
Solvabiliteit (EV / TV)	48,40%	45,96%	43,97%	50,34%	49,87%
Rendement	-0,14%	0,25%	-4,38%	-0,18%	-0,24%
Interest dekking ratio	2,28	2,21	1,57	2,02	1,65
Debt Service Coverage Ratio	1,77	1,29	1,26	1,30	
Loan to value	44,61%	45,72%	46,34%	44,51%	44,05%
Dekkingsratio	21,86%	21,61%	19,50%	18,23%	
Rentabiliteit Eigen Vermogen	-0,27%	0,52%	-9,71%	-0,34%	-0,46%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	1,36%	1,76%	-2,26%	1,34%	1,40%
Onderhoud woningbezit					
Serviceonderhoud per vhe	113	91	81	96	90
Mutatieonderhoud per vhe	58	67	57	60	58
Planmatig onderhoud per vhe	924	922	907	981	1.418
Overige kengetallen					
Bedrijfskostennorm per woning (*2)	904	1.053	1.484	1.337	1.271
Koopgarantwoningen verkocht	0	5	66	36	43
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	429	452	463	410	379
Aantal kwesties/meldingen overlast (*3)	39	82	423	482	524
Aantal adressen overlast	39	82	268	262	307
Ziekteverzuim personeel	2,21%	1,82%	2,50%	5,60%	6,60%
(*1) Met ingang van 2014 wordt als gevolg van een wetswijziging de huurtoeslag rechtstreeks aan de huurder voldaan					
(*2) Vanaf 2014 op basis van systematiek CBC (Corporatie Benchmark Centrum)					
(*3) Vanaf 2014 op basis van aantal kwesties, een kwestie kan meerdere meldingen omvatten					

Afkortingenlijst

Afkorting	Titel	Toelichting
ICR	Interest Coverage Ratio	Ratio die aangeeft of de rente betaald kan worden
DSCR	Debt Service Coverage Ratio	Ratio die aangeeft of de rente en aflossing betaald kan worden
LTV	Loan to value	Ratio die aangeeft of er teveel vreemd vermogen is
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Sectorinstituut voor borging van de leningen
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting	Financieel extern toezichthouder
dVi	De VerantwoordingsInformatie	Jaarlijkse verantwoording aan CFV en WSW
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Wetgeving voor de sociale huursector

7. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Tel: +31 (0)13 594 02 02
Fax: +31 (0)13 594 02 94
info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 757, 5000 AT Tilburg
Prof. Cobbenhagenlaan 95, 5037 DB Tilburg
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen Jaarrekening 2015 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

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 als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet van normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur 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, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. 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.

Stakumar gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37171586.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.



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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

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 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW 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 2:391 lid 4 BW.

Tilburg, 29 maart 2016

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

origineel getekend door

drs. M.M.H. Tagage RA