



Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Dunantweg 10
5751 CB Deurne

Jaarverslag en jaarrekening 2025

Vastgesteld in de Raad van Commissarissen d.d. 17 juni 2026

Contactgegevens
0493 327 300
mail@bergopwaarts.nl
www.bergopwaarts.nl

IBAN NL62 INGB 0007 1308 29
BIC INGBNL2A
BTW NL002734497B01
KVK 17024192

Thuis bij elke stap



Inhoudsopgave

Jaarverslag	3
1	Verslag van bestuurder..... 3
2	Onze klant..... 8
2.1	Tevreden klanten..... 8
2.2	Leefbaarheid..... 10
3	Verhuur- en betaalbaarheid 13
3.1	Verhuringen..... 13
3.2	Huurverhoging..... 15
3.3	Incasso..... 15
3.4	Ontruimingen 16
4	Ons woningbezit 16
4.1	Woningbezit 16
4.2	Nieuwbouw 17
4.3	Duurzaamheid en renovatieprogramma 17
4.4	Afstoten vastgoed..... 19
4.5	Onderhoud 19
5	Onze corporatie..... 20
5.1	Ondernemingsplan 20
5.2	Organisatie- en nevenstructuur 21
6	Gezond bedrijf 24
6.1	Onze financiën 24
6.2	Onze financiële continuïteit..... 27
7	Onze samenwerkingspartners 33
7.1	Huurdersvertegenwoordiging 33
7.2	Gemeenten 33
7.3	Zorg en welzijn..... 34
7.4	Woningcorporaties..... 34
7.5	Professionalisering inkoopfunctie 34
8	Governance 35
8.1	Governancecode..... 35
8.2	Risicomanagement 36
8.3	Integriteit..... 38
8.4	Klokkenluidersregeling 38
8.5	Verordening Gegevensbescherming (AVG) 38
9	Kerncijfers..... 39
10	Verslag Raad van Commissarissen..... 41
11	Verslag Ledenraad 49
12	Ondertekening volkshuisvestelijk verslag..... 51
Jaarrekening	52
13	Jaarrekening 52
13.1	Balans per 31 december 2025 52
13.2	Winst-en-verliesrekening over 2025 54
13.3	Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode) 55
13.4	Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening 57
13.5	Toelichting op de balans per 31 december 2025 (x € 1)..... 79
13.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025 (x € 1)..... 93
14	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB 104
14.1	Gescheiden balans per 31 december 2025..... 104
14.2	Gescheiden winst- en verliesrekening over 2025 106
14.3	Gescheiden kasstroomoverzicht over 2025..... 107
15	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipubl. sector (WNT). 109
16	Ondertekening van de jaarstukken..... 113
Overige gegevens.....	114
17	Statutaire resultaatbestemming..... 114
18	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 114



Jaarverslag

1 Verslag van bestuurder

Bergopwaarts

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is al meer dan honderd jaar een maatschappelijke onderneming met een maatschappelijke opdracht op het gebied van volkshuisvesting. We huisvesten meer dan 5.000 huishoudens in voornamelijk Deurne en Asten. We doen dit met betrokken medewerkers, de Raad van Commissarissen, onze Ledenraad, Huurders Belangen Organisatie De Peel, collega corporaties, zakelijke partners, gemeentes en andere stakeholders.

Missie

In het ondernemingsplan 2023-2027 hebben we onze koers voor de komende jaren bepaald. Onze missie bevat de kern van deze koers: 'Samen voor evenwichtige en duurzame wijken. Want iedereen doet ertoe en heeft recht op een fijn thuis in een prettige omgeving'. Bij het uitvoeren van deze missie laten wij ons leiden door drie kernwaarden: samen, betrokken en proactief. Deze zijn in 2025 aangescherpt onder het leidende motto: Thuis, bij elke stap, met:

- Altijd in de buurt
- Maak het samen mogelijk
- Échte aandacht.

Visie

Leefbaarheid en duurzaamheid vormen in onze visie de basis van evenwichtige wijken. Op het gebied van leefbaarheid zien we dat steeds complexere situaties om onze aandacht vragen, situaties waarin woongenot, veiligheid en zelfredzaamheid in de verdrukking komen. Duurzaamheid is een grote maatschappelijke opgave. De energietransitie is een belangrijk onderdeel hiervan en ook corporaties spelen hierin een belangrijke rol. Om onze doelen te bereiken is nauwe samenwerking cruciaal. Door samen te werken met maatschappelijke en zakelijke partners kunnen we meer efficiënte en effectieve oplossingen ontwikkelen, onze impact vergroten en onze rol in de samenleving versterken.

Implementatie ondernemingsplan

In 2025 werkten we hard aan het verder handen en voeten geven aan het in 2023 vastgestelde ondernemingsplan. De in 2024 aangestelde assetmanager heeft samen met een regieteam bestaande uit medewerkers van verschillende afdelingen wijkvisies opgesteld. De contractmanager zorgde voor een professionalisering van de inkoop en contractvorming. In 2025 hebben we ook een HR-adviseur in dienst genomen. Daarnaast is hard gewerkt aan de vervolmaking van onze wensportefeuille die in 2026 is vastgesteld. Deze biedt dan een goede leidraad en steun bij onze nieuwbouw- en renovatieplannen.

Nieuwe woningen

De druk op de woningmarkt blijft hoog. In 2025 zijn er vier investeringsbesluiten genomen waarmee Bergopwaarts de komende jaren tientallen betaalbare huurwoningen kan toevoegen in verschillende wijken in Deurne en Asten. Met de overname van onze woningen in Delft door collega-corporatie Vidomes gaven we verder invulling aan de uit ons ondernemingsplan voortvloeiende focus op Deurne en Asten. De koopovereenkomst is in 2025 getekend en geëffectueerd in februari 2026. In 2025 zijn we in Deurne gestart met de nieuwbouw St. Jozefpark in Deurne (53 appartementen), Nieuwe Molen in Liessel, gemeente Deurne (11 woningen), Heusen-Oost, gemeente Asten (16 woningen) en Loverbosch in Asten (25 appartementen en 42 woningen). Daarnaast zijn 20 woningen aan de Katoenstraat in 2025 opgeleverd.



Verbinding maatschappelijke partners

In ons ondernemingsplan streven we naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. Om dit doel te bereiken zoeken we nog actiever dan voorheen de verbinding met onze maatschappelijke partners zoals gemeentes, collega-corporaties en lokale zorg- en welzijnsorganisaties. Zo nam Bergopwaarts ook in 2025 deel aan diverse bestuurlijke bijeenkomsten en strategische sessies met gemeenten en andere corporaties over thema's als wonen, zorg en welzijn en was ons bestuur betrokken bij overleggen met stakeholders over het burgerinitiatief voor de ontwikkeling van een groene duurzame woonzorgomgeving in het centrum van Deurne. Met alle gemeenten en woningcorporaties in de regio is de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant getekend. In 2025 is die vervolgens weer herzien en met nog meer ambitie opgesteld. Om gezamenlijk op te trekken in de aanpak van de regionale opgave willen alle 13 corporaties (na 1 januari 2026: 11 corporaties) in de MRE weten wat hun gezamenlijke en individuele financiële polsstok is. Met het creëren van de fictieve Corporatie MRE zien we of we kunnen voldoen aan de Regionale Woondeal wanneer we één corporatie zouden zijn. Tot 2030 lijkt de herziene opgave realiseerbaar. Om de schaa sprong te realiseren in de periode 2030 – 2040, zullen er nog forse discussies gevoerd moeten worden.

Onze samenwerking met onze huurdersbelangenorganisatie HBO De Peel heeft zich afgelopen jaar geïntensiveerd. Zij nemen volwaardig deel aan het opstellen van prestatieafspraken in de gemeente Deurne, Asten en Helmond. Daarnaast hebben zij adviezen uitgebracht over de huurverhoging in 2025, het sociaal plan bij sloop/nieuwbouw en advies over sloop/nieuwbouw 't Hofke in Liessel.

In 2025 zijn we definitief overgestapt naar het toewijzingsysteem van Wooniezie dat wordt gebruikt door alle woningcorporaties in de MRE.

Binnen het ICT-Platform Oost Brabant werken we met negen corporaties samen op het gebied van ICT en digitalisering. In 2025 hebben we voorbereidingen getroffen om in 2026 een gunningstraject op te starten voor ons ERP systeem, aangezien de contracten aflopen.

Ontwikkelingen governance

In 2025 is er veel contact geweest en overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) naar aanleiding van de vele personeelsswisselingen die zich binnen de RvC (vertrek van de voorzitter) en het bestuur (aangekondigd vertrek van de bestuurder) hebben voorgedaan in 2024. Door het traag invullen van vacatures op deze sleutelposities zijn er zorgen ontstaan over de continuïteit van onze corporatie. In overleg met de Aw heeft de RvC per 1 januari 2025 een interim-voorzitter benoemd en daarna een interim-directeur-bestuurder aangesteld die op 1 februari 2025 aan de slag is gegaan. Tevens heeft de Aw het toezicht op Bergopwaarts geïntensiveerd. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) signaleerde verhoogde risico's in de governance van onze corporatie en heeft daarom afspraken met ons gemaakt over de opvolging van de risicobeoordeling in 2025.

In de toezichtbrief van eind 2025 wordt geconcludeerd dat er goede stappen zijn gezet en dat na de definitieve invulling van de vacatures voorzitter RvC en directeur-bestuurder het intensiever toezicht kan worden geëxtensiveerd. Beide vacatures zijn begin 2026 ingevuld. De voorzitter RvC start per 17 april en de directeur-bestuurder per 1 mei 2026.

Afspraken met gemeenten

In 2025 maakten we ook weer prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij als corporatie actief zijn. Voor het werkgebied Deurne en Asten gaat het deels om lopende zaken en deels om projecten die nog moeten worden opgestart. Hiervoor werkten we samen met de gemeenten en met HBO De Peel aan het opstellen van een uitvoeringsprogramma. De afspraken met betrekking tot Helmond hebben geen invloed op ons huidige beleid en inzet in die gemeente.

In 2025 konden we net als voorgaande jaren voldoen aan de taakstelling voor de asielopvang. Omdat veel van onze woningen zich daar goed voor lenen werden tot nog toe vooral huizen toegewezen aan statushouders die voor gezinshereniging in aanmerking komen. De laatste tijd wordt er op ons een toenemend beroep gedaan



om alleenstaande statushouders te huisvesten waarbij gezinshereniging niet of pas in een later stadium plaatsvindt.

Behoeftedonderzoek onder de bewoners op onze woonwagendstandplaatsen aan de Bovist heeft uitgewezen dat het aantal standplaatsen binnen de gemeente Asten moet worden uitgebreid. De gemeente heeft inmiddels locaties aangewezen waar extra structurele standplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Realisatie maatschappelijke opgaven

Als woningcorporatie hebben we belangrijke maatschappelijke opgaven te vervullen op het terrein van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. In 2025 leidde dit tot de volgende resultaten:

Betaalbaarheid

In 2025 wezen we ruim 96% van de vrijkomende woningen toe aan de primaire doelgroep en 4% in de vrije ruimte. Hiermee voldoen we aan de wettelijke afspraken en maken we geen gebruik van de extra ruimte die is opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast wezen we 98,8% van onze vrijkomende sociale huurwoningen passend toe.

Onze voorraad bestond in 2025 voor 90% uit goedkope en betaalbare huurwoningen. De druk op de woningmarkt blijft ongekend hoog. Het aantal huuropzeggingen was het afgelopen jaar wederom laag. Terwijl het aantal woningzoekenden verder toeneemt. Wij zien dat het verkrijgen van een geschikte woning voor jongeren en starters lastig is en blijft. Bij het toewijzen van woningen gebruiken we de beschikbare ruimte en kijken we vanuit de wijkvisies welke doelgroep het beste past. Onze huurprijzen verhogen we gemiddeld niet meer dan met het toegestane percentage. In 2025 hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Deze extra huurinkomsten zijn ingezet om de huurverhoging van de overige huurders te dempen.

We verhogen de huur niet als we onze woningen in verhuurde staat verduurzamen. Dit levert voor de huurder een verlaging van zijn woonlasten op. Ook de energetische kwaliteit van de nieuwbouwwoningen zorgt voor lage woonlasten.

Verduurzaming

In 2025 hebben we onze verduurzamingsplannen kunnen uitvoeren. In totaal hebben we 112 woningen verduurzaamd. Voor 6 van onze woningen hebben we verduurzaming georganiseerd zodra de huur van de woning was opgezegd. Op deze manier gaan we in een lege woning aan de slag en dan heeft de huurder nergens last van. We renoveren de woning en zorgen ervoor dat de kwaliteit goed is. Vanwege de vergaande verduurzaming van onze woningen zijn we gestopt met deze methode van renoveren en worden woningen weer via het reguliere mutatieonderhoud gereed gemaakt voor verhuur.

Wens is om de komende jaren fors in te zetten op het verduurzamen van ons bezit. Gezien de hoge gas- en energieprijzen dragen we daarmee ook bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

Financiële ontwikkeling

Bergopwaarts is een financieel gezonde organisatie. We zetten ons vermogen verantwoord in en maken optimaal gebruik van de financiële mogelijkheden zonder ons voortbestaan op het spel te zetten. Wel zagen we in het verslagjaar al dat we allengs scherper aan de wind moeten varen en keuzes moeten maken. Met het opstellen van de meerjarenbegroting 2026-2030 hebben we daarom een maximum gezet op het onderhoudsprogramma, om daarmee te voldoen aan een duurzaam prestatieproces. Dit is mogelijk vanwege de goede staat van onze woningen. Een belangrijk doel voor de komende jaren is het voldoen aan het duurzaam prestatieproces om zo de continuïteit te waarborgen. We beschikken over voldoende mogelijkheden om bij te sturen in het geval de financiële kengetallen onder druk komen te staan. We kunnen bijsturen met een getemporeerde onderhoudsbegroting en nieuwbouwplanning, maar ook door meer woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. In 2025 hebben we deze wensportefeuille met het WSW gedeeld.



Vastgoedwaarde

We hebben de begrote omzet voor 2025 van € 41 mln. gerealiseerd. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 10,4 mln. € 2,0 mln. hoger dan begroot vanwege lagere uitgaven voor onderhoud door kritisch te beoordelen wat noodzakelijk is. De financiële kengetallen waarop we sturen, voldoen allemaal aan de voorwaarden. De opvallende verschillen in de kasstromen worden grotendeels veroorzaakt door het uitstellen van de verkoop van onze woningen in Delft (€ 22,7 mln.) en minder uitgaven aan investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen (€ 12,8 mln.). Hier tegenover staan meer leningen vanwege het uitstel op de verkoop van onze woningen in Delft (€ 10,1 mln.).

Risicobeheersing

Bergopwaarts beschikt over adequate risicobeheersing en -controlesystemen die structureel zijn ingepast in de organisatie en is daarmee in control. Onze eigen operationele risico's houden we tegen het licht. We hebben geen aanleiding om te denken dat er sprake is van fraude of corruptie. Dit beeld wordt bevestigd door de intern uitgevoerde controles.

Bergopwaarts heeft in 2024 een risicomanagementbeleid vastgesteld samen met de risicobereidheid. Daarin is beschreven wat Bergopwaarts onder risicomanagement verstaat, wat de doelstellingen van de discipline zijn, welke uitgangspunten worden gehanteerd en hoe het proces en de governance zijn ingericht. We werken met een dynamisch risicomanagementmodel. Dit betekent dat we in samenwerking met de controller continu monitoren of er nieuwe risico's te identificeren zijn. Wanneer deze een hoge prioriteit kennen wordt er in samenspraak met de risico-eigenaar een actieplan opgesteld met beheersmaatregelen.

Fraude en integriteit

Het bestuur van Bergopwaarts erkent het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten binnen de vastgoedsector.

Omdat ook externe partijen moeten kunnen vertrouwen op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier van zaken doen, heeft Bergopwaarts een integriteitscode opgesteld die periodiek onder de aandacht wordt gebracht bij medewerkers. Ook biedt Bergopwaarts toegang tot een externe vertrouwenspersoon en is er een proces voor medewerkers om mogelijke misstanden te melden. De integriteitscode, onze gedragscode voor beleidsbepalers en klokkenluidersregeling zijn beschikbaar via onze website. In 2025 hebben we – samen met de RvC – de governancecode besproken en een verdiepend gesprek gevoerd aan de hand van casussen.

In de (financiële) processen van Bergopwaarts vindt functiescheiding plaats om te voorkomen dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa. Waar de omvang van de organisatie functiescheiding niet mogelijk maakt, zijn specifieke maatregelen genomen die ervoor zorgen dat mogelijke onvolkomenheden tijdig worden gesignaleerd.

Ondanks alle genomen maatregelen blijft er altijd een risico bestaan dat het management of de directie maatregelen doorbreekt en dat er sprake is van samenspanning tussen medewerkers. Om dit te voorkomen zorgt Bergopwaarts ervoor dat de besluitvorming transparant is en er een governance structuur is. De belangrijkste controle ligt echter in de cultuur van Bergopwaarts. Er heerst een open cultuur waarin medewerkers worden aangemoedigd om hun zorgen te uiten en eventuele misstanden te melden.

De jaarlijks uitgevoerde risicoanalyse op fraude biedt een goed inzicht in de belangrijkste risico's. Eerder geïmplementeerde maatregelen in de afgelopen jaren hebben ervoor gezorgd dat dit risico tot een minimum beperkt is gebleven en er in 2025 geen sprake was van frauduleuze handelingen. Daarom zijn er in 2025 geen aanvullende maatregelen noodzakelijk gebleken.



Informatiebeveiliging heeft binnen Bergopwaarts altijd een hoge prioriteit, vanwege de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en de daarmee samenhangende reputatie. Zoals eerder vermeld vinden tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering controles plaats om vast te stellen of er volgens de afspraken wordt gewerkt. Waar mogelijk worden ook controles in het systeem ingebouwd. De security en privacy officer beoordelen de kwaliteit en naleving van de maatregelen. Daarnaast vindt periodiek een toetsing plaats van informatiebeveiliging. In 2025 is het Cybersecurity Incident Response Protocol opgesteld en heeft een oefening plaatsgevonden van het crisismanagement team. De bedoeling is om dit op gezette tijden te herhalen.

Ontwikkelingen 2026

In 2026 zullen we verder uitvoering geven aan het ondernemingsplan waarmee we streven naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. Daarom blijven we de komende tijd actief de verbinding opzoeken met onze maatschappelijke partners zoals gemeentes, collega-corporaties en lokale zorg- en welzijnsorganisaties. In 2026 zal onze portefeuillestrategie op basis van de wijkvisies worden vastgesteld en is daarmee richtinggevend voor nieuwbouw, renovatie en onze verkoopportefeuille.

Daarnaast blijven we ons inzetten voor de ontwikkeling van projecten waarmee we bijdragen aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woonruimte in ons primaire werkgebied. Om de continuïteit van de bedrijfsprocessen te waarborgen zullen uiteraard ook het bestuur en de governance van Bergopwaarts weer helemaal op orde moeten komen. De aanstelling van een directeur-bestuurder voor een volledige bestuursperiode en het invullen van de vacatures bij de RvC zijn daarbij voorwaardelijk. Het (interim) bestuur en de RvC zetten zich hier ten volle voor in.

Hans Vedder
Directeur-bestuurder a.i.



2 Onze klant

2.1 Tevreden klanten

Een goede klantwaardering van huurders, woningzoekenden en andere betrokkenen vinden we belangrijk. Wij bereiken dit door naar mensen te luisteren en mee te denken, maar ook door duidelijk te zijn wanneer dit nodig is. Gedurende het jaar meten wij de klantwaardering bij reparatieverzoeken en verhuizingen. Wij zijn trots en tevreden met de waardering van de ruime 8 die wij wederom hebben gekregen van onze huurders.

2.1.1 Dienstverlening

Het is ons gelukt om de dienstverlening op een hoog niveau te houden. Dit doen we door maatwerk te leveren. Maatwerk in producten en maatwerk in dienstverlening. Zo kan ons verhuisproces helemaal digitaal verlopen, maar zijn we er ook voor de mensen die liever naar kantoor komen om medewerkers te spreken. We streven er naar om bij reparatieverzoeken het euvel in één keer op te lossen. In minimaal 7 op de 10 reparatieverzoeken slagen we daarin.

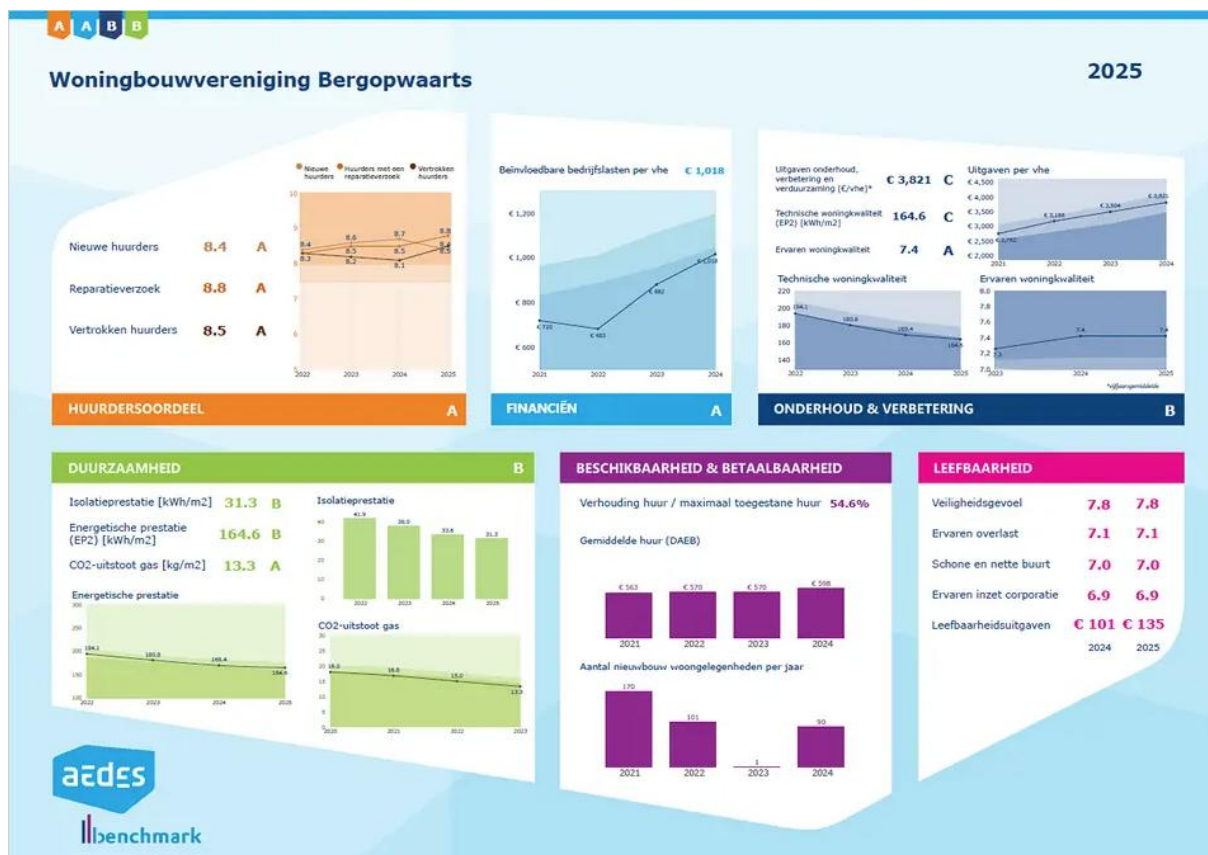
2.1.2 Waardering Aedes-benchmark

Dit jaar heeft ruim 98% van de corporaties weer meegedaan aan de Aedes-benchmark, een manier om binnen de sector zelf en van elkaar te leren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Duurzaamheid, Onderhoud & Verbetering, Huurdersoordeel, Bedrijfslasten en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Voor dit laatste prestatieveld wordt in de benchmark geen score gegeven. De vergelijking met andere corporaties levert een A, B of C-waardering op. Een A staat voor een bovengemiddelde score, een B voor een gemiddelde en een C voor een score onder het gemiddelde. Dit jaar hebben we op alle prestatievelden wederom een prachtig resultaat neergezet!

De resultaten van Bergopwaarts zijn:

Duurzaamheid	B
Onderhoud & verbetering	B
Huurdersoordeel	A
Bedrijfslasten	A

Wij werken met zijn allen dagelijks aan deze thema's en prestaties en zullen ons blijven inzetten om dit mooie resultaat minimaal te behouden.



Onze voortdurende investeringen in duurzaamheid en onderhoud zien wij terug in de gemiddelde score in de benchmark. Onze huurders hebben hier baat bij en daar zijn wij heel blij mee. We zijn tevreden met de resultaten op het gebied van leefbaarheid. De eerste opbrengsten van onze aanpak om de zichtbaarheid in de wijken te vergroten zien we hierin terug. Met de resultaten, maar ook met alle kritische punten die zijn genoemd, blijven wij onze dienstverlening verder verbeteren.

2.1.3 Klachten

Ook met mooie cijfers voor onze dienstverlening, gaat er toch weleens iets verkeerd. In de eerste plaats melden bewoners met klachten zich bij ons of bij de Huurders Belangen Organisatie De Peel. We proberen altijd samen met hen naar een goede oplossing te zoeken. Soms worden we het niet eens met elkaar. Dan kan de bewoner de stap zetten naar een onafhankelijke geschillencommissie. Deze (regionale) geschillencommissie doet een bindende uitspraak voor de corporatie en bewoner nadat beide kanten van het geschil beoordeeld zijn. De commissie behandelt geschillen voor Bergopwaarts, Goed Wonen Gemert, woCom, PeelrandWonen, Helpt Elkander, Compaen, Woonpartners en Volksbelang. Het werkgebied van deze woningcorporaties beslaat (de gemeenten) Asten, Boekel, Cranendonck, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen en Someren. In 2025 is er voor Bergopwaarts geen geschil bij de regionale geschillencommissie ingediend.



2.2 Leefbaarheid

Wij werken graag samen met bewoners en de lokale gemeenschap aan de leefbaarheid van een wijk, want fijn wonen is meer dan alleen een huis. Dit doen wij samen met buurtbewoners, gemeentes, welzijnsorganisaties en politie. Soms in de rol van initiator, bij voorkeur in de rol van regisseur en facilitator. Zo ondersteunen we leefbaarheidsprojecten en werken we actief aan het beheersen van overlastsituaties. Dit leidt tot meer verbinding in onze wijken en helpt ons om signalen uit de buurt op te vangen. Met deze informatie kunnen we projecten initiëren om wijken evenwichtiger te maken. Dit jaar zijn er leuke initiatieven uitgevoerd.

Leefbaarheidsinitiatieven



Buurtfeest de Leigraaf/Dieze

9 augustus was er een gezellig buurtfeest op de Leigraaf/Dieze in Deurne. Bewoners kwamen bij elkaar en wij zorgden voor een springkussen en enkele spellen.

Samen Opbloeien in Asten

Samen opbloeien in Asten' een traject waar een groep buurtgenoten elkaar ontmoeten, ontdekken wat ze leuk vinden en/of waar ze goed in zijn. Samen met WoCom ondersteunden we dit project waar deelnemers zich zekerder gaan voelen voor een volgende stap.



Burendag Fiane

In de ontmoetingsruimte in De Hoeksteen vierden de bewoners van Fiane gezellig burendag samen. Dit deden ze met een muziekquiz met lunch. Enkele bewoners organiseerden dit samen met Metabletica, De Zorgboog, de LEV-groep, GGZ Oost Brabant en Bergopwaarts.

Kinderspeelmiddag Heiakker

86 kinderen van De Heiakker en omgeving hadden 20 september een topdag. Rondom Wijkcentrum de Heiakker in Deurne genoten ze van een fantastisch kinderfeest in de wijk. Vrijwilligers van Jeugdwerk Heiakker organiseerden deze speldag. Wij droegen financieel bij aan deze mooie dag.



Ontmoeten Centrum Deurne

Samen met Stichting Linq en Zorg in Deurne organiseerden we een ontmoetingsochtend voor bewoners uit Deurne in het pand van LindenlinQ aan de Visser in Deurne.

Die ochtend werden zo'n 45 ouderen in de watten gelegd met hapjes en een kop koffie door de cliënten van St. Linq, een stichting die jeugdzorg



biedt. Wij droegen financieel bij aan de ingrediënten voor de hapjes.

Nieuwjaarsreceptie Albert Schweitzerstraat

Bewoners van de Albert Schweitzerstraat organiseren het hele jaar door allerlei activiteiten in de ontmoetingsruimte in één van de twee woongebouwen. Zo ook een nieuwjaarsreceptie. Wij leverde hieraan een financiële bijdrage.



Tuingeredschap voor bewoners van de Ligthartstraat

Bewoners van de Ligthartstraat in Deurne houden zelf een gedeelte van het openbaar groen om hun woongebouw bij. Wij schaften hiervoor een kruiwagen en een elektrische heggenschaar aan voor de bewoners.

Vergroenen dakterras Hogeweg

Op verzoek van een groepje bewoners van de Hogeweg vergroenden wij de pergola op het dakterras. De bovenkant bekleedden wij met bamboestokken. En we plantten klimplanten die de bamboestokken bedekken. Zo gaan we niet alleen hittestress tegen maar maakten we ook een mooie schaduwplek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.



Ontmoeten met kerst op het Wolfsplein

De bewoners van het Wolfsplein zetten zich ieder jaar met veel enthousiasme in voor een gezellige kerstfeest. Door samen te werken aan een gezamenlijk verlichte voortuin en extra verlichting in de bomen op het plein, groeit de sfeer elk jaar verder. Deze betrokkenheid resulteerde dit jaar in een gezellig buurtfeest op het plein. Bergopwaarts droeg graag financieel bij aan de hapjes tijdens dit geslaagde buurtfeest.



2.2.1 Veiligheid

Het afgelopen jaar hebben we intensief samengewerkt met onze partners in het sociaal domein om de uiteenlopende overlastkwesties op te lossen. We merken een toename van casussen rondom geluids- en stankoverlast en minder klachten over onderhoud van tuinen.

Omdat we zelf actiever de wijk in zijn gegaan, zagen we nog meer. We merkten op dat in vrijwel ieder appartementencomplex spullen worden opgeslagen in de algemene ruimten. Ook hebben we ontzettend veel hinder van zwerfafval. We zijn zoekende naar een structurele oplossing voor deze problemen, en werken daarvoor samen met de gemeente, afvalcoaches en de bewoners.

Net als in voorgaande jaren hebben we het afgelopen jaar te maken gehad met schrijnende woonsituaties, vaak als gevolg van psychische problematiek. We zien een toename in het aantal vervuilde woningen. Doordat de AVG-wetgeving vaak belemmerend werkt, laten duurzame oplossingen voor bewoners in dit soort situaties soms wat langer op zich wachten.

Bewoners met psychische klachten veroorzaken steeds meer overlast. Een terugkerend signaal dat we van omwonenden horen is dat ze zich onveilig voelen door de onvoorspelbaarheid van hun buurman of -vrouw. De meldingsbereidheid in dit soort casuïstiek neemt af.

We hebben enorme stappen gezet in het domein-overstijgend samenwerken op het snijvlak van zorg en veiligheid. Samenwerkingspartners weten ons goed te vinden en we schuiven aan bij verschillende overlegstructuren.

Onderhuur en spookbewoning is ook nog steeds een 'trending topic'. Wekelijks ontvingen we meldingen van ongeruste burens over onrechtmatige situaties in onze huurwoningen. Veel situaties bleken vals alarm, maar we hebben ook een aantal juridische procedures moeten opstarten om de woonfraude aan te pakken.

Samengevat was 2025 een redelijk 'normaal' jaar. We hebben te maken met de problematieken waar heel het land mee kampt en doen ons best om onrecht zoveel mogelijk te bestrijden.



3 Verhuur- en betaalbaarheid

3.1 Verhuringen

Woningzoekenden

In 2025 zijn wij aangesloten bij Wooniezie, het regionale toewijzingsplatform binnen de MRE-regio. Hierdoor rapporteren we informatie over woningzoekenden via een andere methode.

Ongeveer 14.700 personen (in 2024: 9.643) zijn op dit moment bij ons ingeschreven als actief woningzoekende. De oorzaak van deze stijging heeft te maken met onze overstap naar het regionaal woonruimteverdeelsysteem (Wooniezie). Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een opgevraagde categorie en binnen de opgegeven termijn minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd' (hier dus 2025 en sociale huurwoningen Bergopwaarts).

	2025	2024	2023	2022	2021
Actief woningzoekenden	14.694	9.643	8.628	7.228	5.870
Wachttijd in maanden	n.b.*	31	28	24	19

Je kunt de wachttijd in 2025 niet vergelijken met voorgaande jaren. In Wooniezie geeft men 'zoekduur' aan: 'De zoekduur van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekenden waarbij alleen kalenderjaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2010 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd'. In 2025 is de zoekduur voor Bergopwaarts woningen 1,4 jaar (naar boven afgerond 17 maanden).

De mutatiegraad is in 2025 gedaald naar gemiddeld 5,42% van de woningvoorraad (2024: 5,66%). Mutaties vanuit opgeleverde nieuwbouwwoningen, terugkoop van koopgarantwoningen en verkopen zijn in deze cijfers niet meegenomen.

Verhuringen aan doelgroep met recht op huurtoeslag (passend toewijzen)

Omschrijving			2025		2024	
	Grens huur	Grens inkomen	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met recht op huurtoeslag			236	98,7%	198	95,7%
Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens	€ 682,96	€ 27.775 of € 28.375	137	98,5%	115	95,0%
Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens	€ 682,96	€ 37.350 of € 38.500	36	97,2%	32	94,1%
Aantal verhuringen meerpersoons huishoudens	€ 900,07	€ 37.350 of € 38.500	63	100,0%	51	98,1%

We hebben in 2025 98,8% van de woningen passend toegewezen. Uitzonderingen op het passend toewijzen gebeurt in het bijzondere geval dat na-reizigers (familieleden van statushouders) snel verwacht worden, zodat er niet in korte tijd twee keer verhuisd moet worden.



Verhuringen aan primaire doelgroep (Europese norm)

Omschrijving	2025		2024	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 900,07	314	100,0%	298	100,0%
Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 49.669 of ≤ € 54.847	296	94,3%	275	92,3%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 49.669 of > € 54.847	18	5,7%	23	7,7%

Corporaties moeten 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.669 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847 (prijspeil 2025).

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar maximaal 15%. Je moet dan als corporatie hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken. Bergopwaarts heeft hierover prestatieafspraken gemaakt en maakt gebruik van deze extra vrije toewijzingsruimte.

96,2% van de woningen verhuurden we aan de primaire doelgroep.

3.1.1 Huisvesting bijzondere toewijzingen

Ieder jaar verhuren we naast de reguliere verhuur, woningen aan bijzondere doelgroepen. Dit zijn mensen die zich in bijzondere of uitzonderlijke situaties bevinden. Bergopwaarts heeft afspraken met sociaal maatschappelijke organisaties om mensen met een vorm van woonbegeleiding aan huisvesting te helpen, zoals bijvoorbeeld het Regionaal Autisme Centrum. Voor urgentie kom je alleen in aanmerking wanneer je dakloos dreigt te worden buiten je eigen schuld om, of dat je vanwege een zorgvraag niet meer in je eigen woning kunt wonen. De meeste urgenties worden nog steeds toegewezen aan mensen met minderjarige kinderen die gaan scheiden. Het belang voor de kinderen staat hierin voorop. Ook valt het project "Van Goed naar Beter" binnen de directe toewijzingen, waarbij senioren naar een passende woning toe begeleid worden met achterlating van een grote eengezinswoning. De persoonlijke aanpak is een groot succes.

Directe verhuur

Jaar	2025	2024
Indicatie (gelijkvloers/zorg)	31	37
Urgentie	46	49
Statushouders	17	28
Wijkvernieuwing	3	7
Overige directe verhuur	7	6
Totaal directe verhuur	104	127
Als % van totale verhuringen	32,2%	41,2%

In 2025 zijn 46 woningen direct toegewezen vanwege urgentie. Aan de taakstelling vanuit de overheid aan de gemeente Asten (18) en Deurne (44) is voldaan door 17 woningen te verhuren. Vanwege de samenstelling van ons bezit kiezen we voor het huisvesten van grotere gezinnen.

We verhuren één woning aan de gemeente Deurne voor de opvang van Oekraïners.

Het percentage directe verhuur ligt hoger. Onder 'Overige directe verhuur' vallen voornamelijk verhuringen ten gevolge van woningruil.



3.2 Huurverhoging

In 2025 mocht de totale huursom niet harder stijgen dan 4,5%. Gezien de lokale uitdagingen op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw, vinden we het belangrijk de huuropbrengsten optimaal te benutten binnen de vastgestelde kaders. Hoewel ons huurbeleid aangeeft dat we geen inkomensafhankelijke huuraanpassing (IAH) hanteren, wordt volgens het huurbeleid bij mutaties de huurprijs vastgesteld op basis van de betreffende doelgroep en de bijbehorende inkomensgrenzen. Om meer uniformiteit te bereiken, hebben we de IAH toegepast in nauw overleg met de HBO De Peel. De inkomsten hieruit tellen mee in de huursom.

Daarnaast hebben huurders van woningen waarbij de prijs en kwaliteit uit balans zijn (huurprijs < 65% t.o.v. de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel) een huuraanpassing van 5% gekregen.

Er zijn in 2025 voor de reguliere huuraanpassing geen bezwaren binnengekomen. We hebben wel bezwaren ontvangen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze zijn beoordeeld en indien gegrond verklaard omgezet naar een reguliere huuraanpassing.

Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, waarvan de eenmalige huurverlaging in 2025 geëffectueerd is hebben in 2025 geen huurverhoging gekregen.

3.3 Incasso

In 2025 is de huurachterstand voor zittende huurders gestegen. De achterstand van vertrokken huurders is eveneens gestegen. De tendens is dat het aantal mensen met betalingsproblemen toeneemt, dat zien we dus gebeuren. Door met deze mensen zo vroeg mogelijk contact te leggen lukt het om betalingsregelingen en hulp of begeleiding in te schakelen. We blijven hierop inzetten.

Vorderingen en huurachterstanden

Jaar	2025			2024		
	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
(ex-) Huurders met een openstaande vordering	245	218.541	0,53%	133	€ 158.410	0,41%
Waarvan zittende huurders	202	138.386	0,34%	116	€ 105.854	0,28%
Waarvan vertrokken huurders	43	80.155	0,19%	17	€ 52.556	0,13%



3.4 Ontruimingen

In 2025 zijn er vijf ontruimingen geweest. Deze ontruimingen hebben allen plaats gevonden toen alle hulp om uitzetting te voorkomen geweigerd werd of onvoldoende resultaat opleverde. We zien vaak dat huurachterstanden door huurachterstand veroorzaakt wordt doordat huurders met de noorderzon zijn vertrokken. Ons streven om huuruitzettingen te voorkomen is niet helemaal gelukt, maar in een enkel geval is het niet te voorkomen.

Vonnissen ontbinding en ontruiming

Aanleiding	2025				2024			
	Totaal	Ontruimd	Sleutels ingeleverd	Betaald/Regeling	Totaal	Ontruimd	Sleutels ingeleverd	Betaald/Regeling
Huurachterstand	14	4		10	6	1		5
Druggerelateerd	1	1						
Overlast					1	1		
Woonfraude	5		5		2	2		
Totaal	20	5	5	10	9	4	0	5

4 Ons woningbezit

4.1 Woningbezit

In 2025 bestond 89% van onze voorraad uit goedkope en betaalbare huurwoningen (tot € 731,93). Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het aantal is met 13 woningen verhoogd tot 4.819 (in 2024: 4.806).

De totale woningvoorraad is in 2025 gestegen met de oplevering van 20 woningen in Deurne. We verkochten acht woningen en we hebben zes koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen. Twee woningen hiervan staan leeg i.v.m. verkoop. Daarnaast is één woning opgesplitst in drie kamerwoningen.

Klasse-indeling woongelegenheden

Omschrijving	2025		2024	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal goedkoop betaalbaar (\leq € 477,20)	374	7%	336	6%
Aantal betaalbaar ($>$ € 477,20 en \leq € 731,93)	4.445	82%	4.470	83%
Aantal bereikbaar ($>$ € 731,93 en \leq € 900,07)	477	9%	479	9%
Aantal duur ($>$ huurtoeslaggrens € 900,07)	34	1%	28	1%
Aantal onzelfstandig*	96	2%	93	2%
Totaal	5.426	100%	5.406	100%

Bergopwaarts heeft in haar meerjarenbegroting 2026-2030 136 woningen opgenomen met een verkoopbestemming. We verwachten 96 woningen binnen één jaar te verkopen met een totale opbrengstwaarde van € 20,3 mln. en een boekwaarde van € 22,0 mln. Van deze 96 woningen worden 86 woningen via een complexgewijze verkoop overgenomen door een collega-corporatie.



4.2 Nieuwbouw

In uitvoering 2025

In 2025 hebben we 20 nieuwbouwwoningen opgeleverd aan de Katoenstraat in Deurne. De uitvoering van de 53 appartementen Sint Jozefpark te Deurne, 42 woningen en 25 appartementen Loverbosch te Asten, 16 woningen te Asten-Heusden en 11 woningen te Liessel zijn allen gestart in de tweede helft van 2025.

In voorbereiding

Om voldoende nieuwbouw te realiseren werken we nauw samen met de gemeenten Asten en Deurne en de projectontwikkelaars die in deze regio actief zijn. Voor de periode 2026 tot en met 2030 staan 600 woningen op de planning in Deurne en Asten.

In december zijn we tot een akkoord gekomen voor de realisatie / Turnkey afname van 42 woningen en 21 appartementen in de Grote Bottel te Deurne. Begin 2026 volgt naar verwachting de Turnkey overeenkomst met Whoon voor de afname van 12 extra woningen in de Grote Bottel.

In 2026 verwachten we dan ook te starten met de bouw van 84 nieuwe woningen: 25 woningen en 21 appartementen in de Grote Bottel te Deurne, 16 woningen aan het Hofke te Liessel, 18 woningen aan de Trimperstraat te Deurne en 4 woningen aan de Maassingel te Deurne.

We hebben een grote nieuwbouwpoging. Om de snelheid te behouden en woningen te kunnen realiseren met de juiste prijs en kwaliteit kijken we steeds meer naar conceptwoningen en wordt het programma van eisen opgesteld op basis van een uitvraag op PMC's. Hierbij hebben we aandacht voor duurzaamheid en onderzoeken de mogelijkheden voor biobased bouwen i.c.m. houtbouw en natuur inclusief bouwen door bijvoorbeeld groene daken of gevels. We zijn aangesloten bij de bouwstroom WoonST2.0 in samenwerking met de 9 SGE gemeenten en de 13 MRE corporaties. De concepten binnen deze bouwstroom helpen ons in de versnelling van de nieuwbouw.

4.2.1 Grondposities

De huidige grondpositie aan de Binderendreef (plan Eevers) is in april 2026 verkocht aan AM ten behoeve van de planvorming Grote Bottel en vervolgens nemen we bouwrijpe grond af voor de realisatie van onze woningen bij onherroepelijk vergunning.

De huidige grondpositie aan de Berkenstraat kan deel gaan uitmaken van een nieuwe ontwikkeling door een projectontwikkelaar aldaar. De gesprekken hiervoor lopen op basis van eerste stedenbouwkundige ideeën. Daarnaast onderzoeken we de haalbaarheid om het kavel tot ontwikkeling te brengen vooruitlopend op het gehele gebied.

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Strategie	Classificatie	M ²	Waarde
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	Niet-DAEB	38.028	€ 365.388
Berkenstraat	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	DAEB	4.628	€ 174.173
Totaal						€ 539.561

4.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma

We volgen de ambities van de sector om in 2030 voor alle woningen een gemiddeld label A te realiseren. Momenteel hebben we een gemiddeld label B (EP2: 165,12). We zijn niet ver verwijderd van een gemiddeld



label A en met de plannen voor aanpak, verkoop of sloop voor de EFG labels en toevoeging van nieuwbouw < A label, zullen wij tijdig zover zijn.

In onze aanpak kiezen we voor de kansen die er zijn om de woning afdoende te isoleren. We richten ons hierbij de standaard voor woningisolatie. De woningen die voldoen aan de standaard zijn voorbereid voor installaties met niet-fossiele energiebron. De keuze voor de niet-fossiele energiebron wordt gezien in relatie met de mogelijkheden welke in de warmtevisies van de gemeenten uitgewerkt worden. Het huidige verduurzamingstempo van de bestaande woningen bedraagt ca. 70-110 woningen per jaar.

De totale EP2 score is licht verbeterd ten opzichte van vorig jaar conform onderstaande tabel. De resultaten laten een onvolledig beeld zien. In 2025 zijn we overgestapt naar een andere partij voor het opstellen en actualiseren van energielabels, vanwege het niet nakomen van afspraken door de eerdere leverancier.

43% van onze woningen heeft inmiddels een A label of beter. We hebben nog 97 woningen met een E, F, G label (incl. 15 appartementen in een monument). Deze worden middels renovatieprojecten en vraaggestuurd verduurzamen verbeterd, verkocht of gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. We zetten in op het geheel wegwerken van de slechte labels (E-F-G-labels) voor eind 2028.

EP2 Klasse	2025		2024	
EP2 ≤ 160,00 (A)	2.355	43%	2.315	43%
160,01 > EP2 ≤ 190,00 (B)	1.165	21%	1.138	21%
190,01 > EP2 ≤ 250,00 (C)	1.401	26%	1.418	26%
250,01 > EP2 ≤ 290,00 (D)	220	4%	256	5%
EP2 > 290,01 (E t/m G)	97	2%	100	2%
Onbekend	6	0%	0	0%
Woonwagens en standplaatsen (niet verplicht)	86	2%	83	1%
Onzelfstandige wooneenheden	96	2%	96	2%
Totaal naar EP2	5.426	100%	5.406	100%

In 2025 zijn er 112 woningen opgeleverd van het begrootte aantal van 134. Eén project is in 2025 later gestart dan gepland was, omdat de werkvoorbereidingsfase bij de aannemer niet soepel is gelopen. Hierdoor zijn er in 2025 maar 14 woningen opgeleverd i.p.v. de geplande 43 woningen. De oplevering van de overige woningen vindt begin 2026 plaats. Hierdoor valt de realisatie van het aantal woningen lager uit.

Hieronder een overzicht met het aantal opgeleverde renovatiewoningen in 2025 en de bijbehorende kosten. Een deel van deze kosten is al gemaakt in 2024.

Renovatieproject	Aantal woningen	Totale kosten (incl. investering)	Gemiddelde kosten per woning
Kavel 11b/11c	24	1.318.148	54.923
kavel 15	25	1.214.310	48.572
Kavel 16b	49	2.557.964	52.203
Kavel 20	14	317.361	22.669
	112	5.407.783	48.284



Middels het MuReno concept zijn er in 2025 15 (2024: 47) woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 0,7 mln. Halverwege 2025 is het renoveren volgens het MuReno-proces beëindigd, omdat er nagenoeg geen woningen meer in aanmerking komen voor dit proces.

4.4 Afstoten vastgoed

4.4.1 Verkopen bestaand bezit

Met ons verkoopbeleid willen we onze woningportefeuille deels veranderen van grote eengezinswoningen naar kleinere eengezinswoningen en gelijkvloerse woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens met een goede energieprestatie. Ook draagt verkoop van woningen bij aan de leefbaarheid in een wijk en dus aan evenwichtige wijken. In 2025 verkochten we vijf woningen in Deurne, één woning in Liessel en één woning in Someren. Van de acht koopgarantwoningen die we in 2025 terugkochten, zijn er vier woningen opgenomen in onze betaalbare voorraad. Twee woning zijn weer verkocht en twee woningen staan nog leeg om verkocht te worden. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 3 mln. bij aan de financiering van onze nieuwbouwprojecten en verduurzaming. Naast de verkoop van woningen hebben we in 2025 twee garages verkocht.

4.4.2 Sloop bestaand bezit

We hebben in 2025 geen woningen gesloopt.

4.5 Onderhoud

Onderhoudssoort	2025	2024	Vershil
Reparatieonderhoud	1.372.000	1.703.000	-331.000
Mutatieonderhoud	1.124.000	674.000	450.000
Binnenonderhoud	2.945.000	2.210.000	735.000
Planmatig onderhoud	8.031.000	9.703.000	-1.672.000
In beheer gegeven vastgoed	14.000	65.000	-51.000
Advieskosten onderhoud	196.000	137.000	59.000
Totaal	13.682.000	14.492.000	-810.000

Toelichting

De gemiddelde kosten en het aantal reparatieverzoeken zijn in 2025 gedaald. Door een nat jaar in 2024 waarin we met veel wateroverlast in kelders en kruipruimten en optrekkend vocht te maken hadden, zien we de kosten voor reparatieonderhoud in 2025 weer op een gemiddeld niveau.

Ook het mutatieonderhoud is toegenomen. Door het stoppen met het MuReno-proces in 2025 worden deze woningen nu als grotere mutatiewoning aangepakt, met hogere kosten. Vanaf 2025 heeft komen de kosten voor het verwijderen van asbest ten laste van het onderhoud.

Bij de realisatie van het klantgericht binnenonderhoud zien we een stijging van de kosten doordat het aantal dure elementen van binnenonderhoud is toegenomen zoals badkamers en keukens. Daarnaast wordt dit ook veroorzaakt door de onderhoudskosten van de grotere mutatiewoningen welke voorheen binnen het MuReno-proces vielen.



De lagere kosten in het planmatig onderhoud heeft onder andere te maken met het niet hoeven uitvoeren van gepland schilderwerk en het doordat een aantal kostenposten goedkoper zijn uitgevallen door scherpere prijzen overeen te komen.

5 Onze corporatie

5.1 Ondernemingsplan

De kern van het nieuwe plan is het wijkgericht werken en de duurzaamheidsopgave. Het wijkgericht werken betekent dat onze inzet gericht is op het evenwichtiger maken van de wijken. Dit kan op zowel sociaal gebied als in het vastgoed. Een actuele portefeuillestrategie is hier een belangrijke steunpilaar. Dit is ondertussen gerealiseerd. Met een actuele portefeuillestrategie en wijkvisies maken we een doorvertaling van het bezit per wijk. De veranderopgave wordt zo steeds inzichtelijker. We pakken deze opgave samen met onze stakeholders op. Voor duurzaamheid kijken we nu ook naar klimaatadaptatie en circulariteit, naast de energietransitie. De doorontwikkeling van onze verduurzamingsopgave naar de praktijk gaat meer prioriteit krijgen.

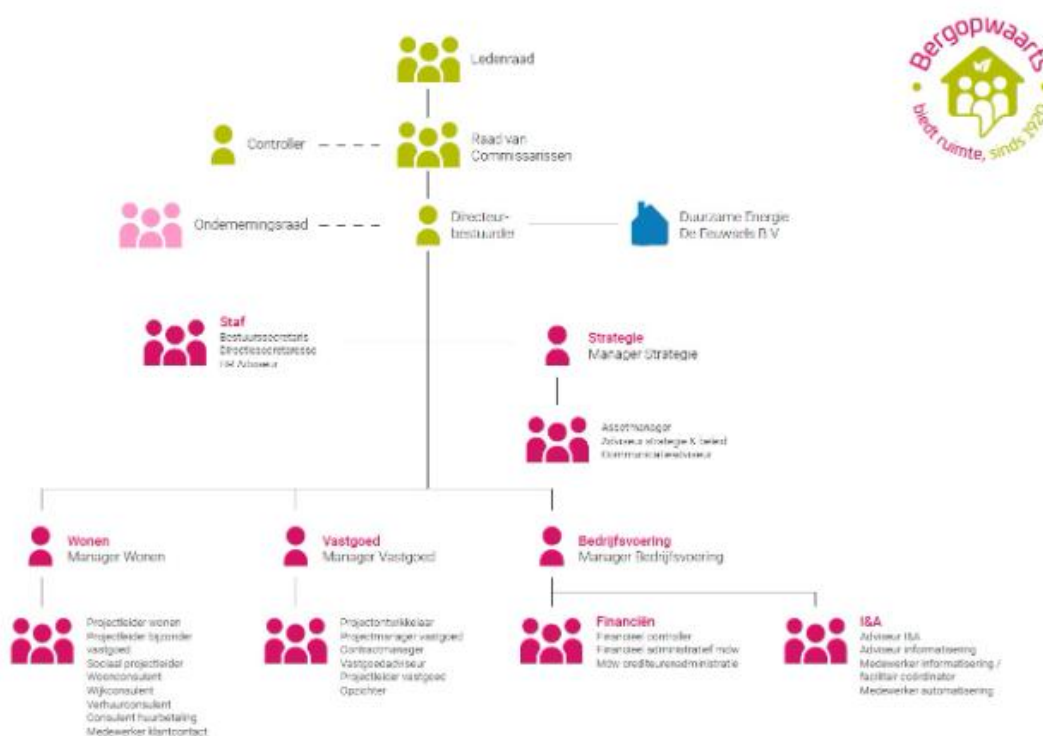


5.2 Organisatie- en nevenstructuur

5.2.1 Onze structuur

Onze woningbouwvereniging heeft een structuur waarin alle elementen van 'good governance' (goed ondernemingsbestuur) zijn vertegenwoordigd. Als vereniging heeft Bergopwaarts een democratisch gekozen Ledenraad. Daarnaast kent onze organisatie een Raad van Commissarissen en het Bestuur, gevormd door de directeur-bestuurder. De controlfunctie is georganiseerd in een afzonderlijke organisatie-eenheid. Ieder van deze organen vervult binnen Bergopwaarts een eigen, transparante rol, die is vastgelegd in statuten en reglementen.

Organigram 2025



Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel voert overleg met en adviseert de directeur-bestuurder in overeenstemming met de uitgangspunten van de Overlegwet, de wet op het overleg van huurders met verhuurders.

De ondernemingsraad vertegenwoordigt de medewerkers en adviseert de directeur-bestuurder over organisatorische aangelegenheden in relatie tot de Wet op de Ondernemingsraden.

De organisatie kent vier afdelingen:

1. De afdeling Strategie is verantwoordelijk voor het portefeuillemanagement, beleid en communicatie.
2. De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor de woningen; verhuur en verkoop van het bezit.
3. De afdeling Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor de backoffice-werkzaamheden.



4. De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor het realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van groot- en planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud, de renovaties en de verduurzaming van onze woningen.

5.2.2 Onze mensen

We doen het samen

De grote regionale en lokale opgave heeft voor een toename van het personeelsbestand gezorgd. We werken met een voltallig collegiaal managementteam, zodat we de overleglijnen kort kunnen houden. Er wordt druk gewerkt aan het realiseren van de lange termijn doelen.

In 2025 zijn we qua personeelsbestand 13,95% gegroeid naar 46 medewerkers (40,78 fte) in december (2024: 43 medewerkers; 37,4 fte). De instroom betreft 7 nieuwe medewerkers en hebben we afscheid genomen van 4 medewerkers. Daarnaast zijn er 3 young professionals gestart vanuit het ontwikkelprogramma van Expeditie Loopbaan.

In 2025 is de strategische personeelsplanning opgesteld. Door periodiek te analyseren welke kennis, vaardigheden en functies in de toekomst nodig zijn, kunnen wij tijdig investeren in opleiding, mobiliteit en ontwikkeling van medewerkers. Hiermee vergroten we zowel de wendbaarheid van de organisatie als de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers.

In het kader van de duurzame inzetbaarheid blijven we ook doorlopend de tevredenheid (werkgelegenheid en werkstress) van onze medewerkers meten. De resultaten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek zijn positief. Voor werkgelegenheid scoren we gemiddeld een 7,3 (2024: 7,2) en de ervaren werkstress laat een score zien van 3,8 (2024: 3,8) (waarbij < 4 als goed ervaren wordt). We merken dat medewerkers een hogere werkdruk blijven ervaren.

Als lerende organisatie stimuleren we medewerkers zich continu te ontwikkelen op zowel inhoudelijk als persoonlijk vlak. Alle medewerkers hebben individueel een Reflect-meting gedaan om inzicht te krijgen in hun drijfveren, natuurlijk talent en aangeleerd gedrag, waarbij ook ruimte wordt geboden voor persoonlijke ontwikkeling en coaching. Om de vakkennis op orde te houden kunnen medewerkers trainingen, cursussen en opleidingen volgen en is er naast het individueel loopbaanbudget ook voldoende opleidingsbudget van Bergopwaarts beschikbaar.

We zien toekomst in jong talent! We doen mee aan het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan. Het biedt startende- en young professionals (HBO/WO geschoold) de kans om via een combinatie van werken, trainingen en persoonlijke coaching werkervaring op te doen. Voor Bergopwaarts de kans om jong talent te enthousiasmeren voor de sector en wellicht een goede werknemer voor onszelf. Ook begeleidde we in 2025 twee stagiaires en zetten we ons in voor JINC (streeft naar gelijke kansen richting de arbeidsmarkt voor jongeren).

Verplichte permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties moeten hun kennis blijven ontwikkelen via trainingen en cursussen. Over een periode van 3 jaar moet de bestuurder 108 Permanente Educatie-punten halen of 36 PE-punten per jaar. Met ingang van 1 februari 2025 is de heer H. Vedder benoemd als de statutair bestuurder op interimbasis. De heer H. Vedder heeft in 2025 38 PE-punten behaald en voldoet daarmee aan de benodigde 33 PE-punten (periode februari – december).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim ligt voor ons momenteel op een hoog niveau. In 2025 bedraagt het verzuimpercentage 6,3%, terwijl dit in 2024 nog 1,3% was. Het aantal verzuimmeldingen is verder gestegen van 30 in 2024 naar 46 in



2025. De oorzaken van het ziekteverzuim zijn divers, maar overwegend niet werk gerelateerd. In 2025 is sprake van zes langdurige ziektegevallen. Over het algemeen betreft het verzuim echter vooral kortdurende afwezigheid, waarbij in sommige gevallen een langere herstelperiode noodzakelijk is. Hierbij passen we maatwerk toe alsook persoonlijke begeleiding.

Op preventief vlak is er aandacht voor de werk-privébalans. Daarnaast hebben medewerkers de mogelijkheid om gebruik te maken van coaching.

Vertrouwenspersoon

Er zijn in 2025 geen meldingen gemaakt van ongewenste omgangsvormen of integriteitskwesaties bij onze externe vertrouwenspersonen mevrouw Klein en de heer Van Well.

5.2.3 Verbindingen

Bergopwaarts participeert in één verbinding. De directeur-bestuurder oefent namens de vereniging het stemrecht op de aandelen in de verbinding uit. Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de verbinding van de vereniging. Deze Raad hanteert hiervoor hetzelfde besluitvormingstraject en toezichtkader als voor de vereniging. Dit hebben we ook vastgelegd in het verbindingenstatuut, onze leidraad voor het aangaan van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Twee keer per jaar wordt er separaat over de verbinding gerapporteerd.

Bij duurzame samenwerking met derden of activiteiten die los staan van de verhuur van woningen, kunnen we besluiten de samenwerking vorm te geven door hiervoor een afzonderlijk bedrijf op te richten.

Eind 2025 heeft Bergopwaarts slechts één 'verbinding':

- Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. te Helmond, aandeel 57,9%.

Deze verbinding van Bergopwaarts draagt actief bij aan de volkshuisvestelijke taak van de toegelaten instelling. Vanwege het geringe belang van deze verbinding zijn de cijfers niet opgenomen in dit jaarverslag.



6 Gezond bedrijf

6.1 Onze financiën

Het bedrijfsresultaat over 2025

	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	40.450.685	38.224.908
Opbrengsten servicecontracten	954.359	1.114.360
Overige bedrijfsopbrengsten	179.525	169.962
	41.584.569	39.509.230
Bedrijfslasten		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	3.747.851	3.269.452
Onderhoudslasten	13.681.727	14.542.357
Leefbaarheid	157.962	229.925
Lasten servicecontracten	997.180	1.103.449
Niet beïnvloedbare lasten	2.585.230	2.339.798
Overige bedrijfslasten	3.894.851	3.279.705
Rentelasten	6.148.956	5.783.188
	31.213.757	30.547.874
Bedrijfsresultaat	10.370.812	8.961.356
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	670.437	712.573
Afschrijvingen	-251.818	-247.454
Waardeveranderingen	91.281.505	97.055.591
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-3.117.486	-2.232.686
Resultaat deelnemingen	1.060	-2.114
	88.583.698	95.285.910
Resultaat na belastingen	98.954.510	104.247.266

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar ten opzichte van 2024 stijging laten zien van 15%. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 16,7% toegenomen. Dit heeft met name betrekking op lonen en salarissen vanwege de uitbreiding van het aantal medewerkers. De onderhoudslasten laten een daling zien (5,9%). De verklaring ligt in de kosten voor renovatieprojecten. Een deel van de onderhoudskosten van de woningen die in 2025 zijn opgeleverd zijn in 2024 meegenomen. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden zijn gestegen en hebben betrekking op de post belastingen.

Ons bedrijfsresultaat laat hierdoor een stijging zien, waarmee deze voldoende blijft om aan de financiële ratio's te voldoen.

Ten opzichte van 2025 zien we een stijging in de marktwaarde van ca. 8%. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een aanpassing van de indexatie op de leegwaarde en een verhoging van de markthuren. Een



verhoging van de disconteringsvoet en een stijging van het instandhoudingsonderhoud hebben een remmende werking op deze stijging.

6.1.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2025 kenmerkt zich als een wederom sterke woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft interesse bestaan. Dit heeft er op totaalniveau voor gezorgd dat de marktwaarde is gestegen met € 88,1 mln. (van € 1.069,6 mln. naar € 1.157,6 mln.). Dit betreft een waardegroei van ruim 8%. In 2024 was sprake van een sterkere stijging van 11,5% door een stijging van de verkoopprijzen aan het einde van het jaar. De krapte op de woningmarkt zorgt voor een stijgend effect op de marktwaarde.

6.1.2 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de toelichting op de balans onder beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Met ingang van het boekjaar 2026 is de waardering voor de jaarrekening gebaseerd op de beleidswaarde. De marktwaarde verhuurde staat zoals we deze in verslagjaar 2025 kennen krijgt een andere invulling. Deze wordt met ingang van 2026 modelmatig op landelijk niveau bepaald en zal als toelichting in de dVi worden opgenomen ten behoeve van het WSW.

6.1.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde (gebaseerd op maatschappelijke exploitatie/streefhuren) is lager dan de marktwaarde (gebaseerd op verkoop/markthuur). Dit verschil, de 'maatschappelijke bestemming' genoemd, weerspiegelt de financiële opoffering om betaalbare woningen te bieden, in plaats van maximale marktwaarde te realiseren. Het is essentieel voor inzicht in volkshuisvestelijke prestaties.

Het bestuur van Bergopwaarts heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 521,7 mln. Voor een toelichting van het waarderingsverschil verwijzen wij u naar de toelichting op de balans.

Dit impliceert dat circa 66,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

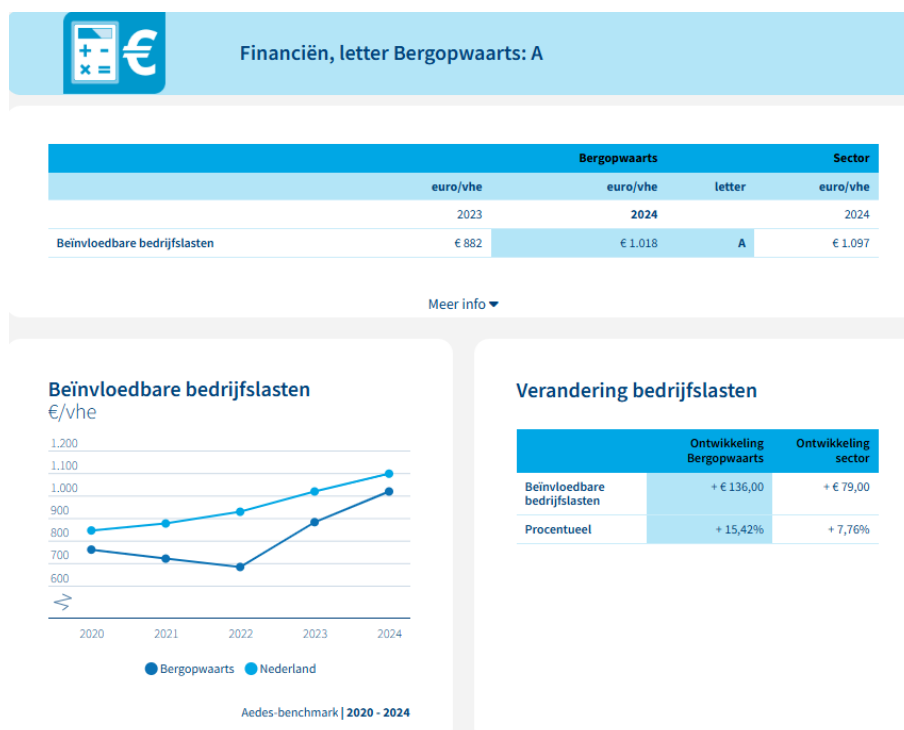


De beleidswaarde wordt toegelicht in de jaarrekening. Dat is onderdeel van het beoordelingskader van Aw en WSW. De beleidswaarde wordt steeds stabiel, zeker nu er meer duidelijkheid is over definities onderhoud en beheer. Onze beleidswaarde is ten opzichte van de jaarrekening 2024 licht gedaald met een bedrag van € 10 mln. als gevolg van een geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting over een periode van 60 jaar.

Om van de marktwaarde in verhuurde staat te komen naar beleidswaarde worden aanpassingen gedaan voor de beschikbaarheid (alles op doorexpluiten, looptijd 60 jaar zonder eindwaarde), betaalbaarheid (eigen streefhuren), kwaliteit (eigen onderhoud), beheer (eigen beheerkosten) en disconteringsvoet. Voor een toelichting op het streefhuurprijs- en onderhoudsbeleid van Bergopwaarts wordt verwezen naar hoofdstuk 13.4.2 onderdeel 4.3.

6.1.4 Aedes Benchmark bedrijfskosten

Een van de prestatievelden van de jaarlijkse Aedes-benchmark is 'De gemiddelde (beïnvloedbare) bedrijfskosten'. Onze benchmark score in 2025 is gebaseerd op de gerealiseerde bedrijfskosten over 2024. Deze liggen in totaal € 136 per verhuureenheid hoger dan in het voorgaande jaar van de Aedes-benchmark: € 1.018 per verhuureenheid. De stijging van deze bedrijfskosten is te verklaren door een verhoging van de CAO-lonen met 10% in 2024 en de verdere groei van onze interne organisatie als gevolg van de druk op de woningmarkt. De niet-beïnvloedbare bedrijfskosten (zoals onroerendzaakbelasting en saneringsheffing) worden buiten beschouwing gelaten. De beïnvloedbare bedrijfskosten per verhuureenheid bedroegen in 2024 landelijk gemiddeld € 1.097 per verhuureenheid. Bergopwaarts behoudt hiermee in 2025 een score van A.





6.1.5 Treasury

Ons treasury-jaarplan actualiseren we ieder jaar op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting. Alle activiteiten die we met betrekking tot treasury uitvoeren, zijn in overeenstemming met het vastgestelde treasury-jaarplan 2025.

Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
Stand per 1 januari 2025	214.318
Nieuwe leningen	20.000
Aflossingen	- 7.250
Stand per 31 december 2025	227.068

We hebben een tweetal leningen met een variabele hoofdsom in onze leningenportefeuille. Binnen deze leningen hebben we de mogelijkheid om maandelijks geld op te nemen tot een maximale hoofdsom van € 5 mln. en af te lossen tot een minimale hoofdsom van € 1 mln. Aan het eind van 2025 bedroeg het saldo van deze leningen € 7,5 mln.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

6.2 Onze financiële continuïteit

Prognose kasstroomverloop 2026-2030 (verkort) (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030
Huren en vergoedingen	42.808	44.951	47.161	49.716	51.989
Onderhoudsuitgaven	-15.096	-14.994	-14.028	-12.982	-15.016
Lonen en salarissen	-4.206	-4.340	-4.487	-4.644	-4.805
Overige bedrijfslasten	-7.721	-8.138	-8.316	-8.733	-9.196
Leefbaarheidsuitgaven	-228	-235	-243	-251	-260
Vennootschapsbelasting	-2.867	-3.205	-3.807	-4.315	-4.058
Rente-uitgaven	-6.191	-6.850	-8.111	-10.262	-11.434
Investeringsuitgaven	-39.649	-45.934	-59.609	-33.239	-41.245
Ontvangsten uit verkoop	24.062	5.015	5.140	5.269	5.400
Financieringskasstroom	10.533	34.678	47.207	20.485	29.677
Mutatie liquide middelen	1.445	948	907	1.044	1.052

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting is aandacht gegeven aan onderstaande punten.

1. Realiseren van voldoende betaalbare nieuwbouw in samenwerking met gemeenten binnen een realistisch investeringsprogramma

We hebben een realistische en ambitieuze meerjarenbegroting opgesteld. Realistisch, omdat we rekening houden met wat de organisatie in operationele en in financiële zin aankan. Ambitieuze, omdat we, ondanks dat we tegen onze grenzen aanlopen, nog steeds alles eraan doen om de NPA te halen. We kiezen ervoor om de schaa sprong in de regio te volgen en jaarlijks onze plannen te beoordelen. We maken duidelijk dat de volkshuisvestelijke continuïteit (zoals gedefinieerd in het DPM) is gewaarborgd en we benutten de aanwezige investeringsruimte.



In de planning is rekening gehouden met de huidige stand van zaken en zijn % afslagen toegepast om vertragingen op te vangen in de financiële planning. We streven hierbij vanaf 2026 naar een realisatiegraad tussen de 85% en 115% en werken aan een methode om dit jaarlijks te verbeteren.

Korte termijn; 3 jaar, t/m 2028: totaal 477 woningen in projecten gepland. Het aantal geplande woningen is 159% van de doelstelling van 100 woningen per jaar. Vanwege onzekerheden in de planning met name voor projecten in jaar 2027-2028 komen we tot 368 woningen in de financiële planning. Dit komt op 123% van de doelstelling van 100 woningen per jaar en heeft ook te maken met de prognose voor een lagere realisatiegraad in 2025 door het doorschuiven van projecten.

Middellange termijn, 5 jaar, t/m 2030: totaal 809 woningen, waarvan 789 in projecten gepland en 20 nog te acquireren. Het aantal geplande woningen is 162% van de doelstelling van 100 woningen per jaar. Vanwege onzekerheden in de planning komen we tot 596 woningen in de financiële planning. Dit komt op 119% van de doelstelling van 100 woningen per jaar.

Lange termijn, 10 jaar, t/m 2034: totaal 1.362 woningen, waarvan 894 woningen gepland en 468 woningen nog te acquireren. Het aantal geplande woningen is 136% van de doelstelling van 100 woningen per jaar. Vanwege onzekerheden in de planning komen we tot 1.094 woningen in de financiële planning. Dit komt op 110% van de doelstelling van 100 woningen per jaar.

Met de ingerekende plannen voor de komende jaren realiseren we de doelen uit de wensportefeuille. De groei komt bijna volledig voor rekening van de DAEB-tak. Voor de niet-DAEB-tak is een groei van 6 ingerekend door de oplevering van middenhuur woningen in Asten.

Met een netto DAEB toevoeging van 1088 woningen neemt Bergopwaarts haar verantwoordelijkheid vanuit de Woondeal 2023 voor voldoende beschikbaarheid. Deze nieuwbouwoopgave behelst de komende 10 jaar € 335 mln.

2. Duidelijkheid in de financiële slagkracht: optimale inzet van beschikbare middelen, prioritering en innovaties in (kosteneffectief) bouwen

Deze meerjarenbegroting is opgesteld op basis van realiseerbaarheid en beschikbaarheid van de middelen en er zijn keuzes gemaakt in de bestedingen. Vanwege het belang van de maatschappelijke opgave kiezen we ervoor geen buffers aan te houden op de financiële normen uit het beoordelingskader en ons vermogen maximaal in te zetten. Oftewel, maximaal de operationele kasstromen inzetten voor de noodzakelijke investeringen en extra geld lenen om de verduurzaming en nieuwbouw te financieren. We zien dat onze vermogensratio's voldoende ruimte in de begrotingsperiode bieden voor het realiseren van onze opgave. Op de middellange termijn zien we alle financiële kengetallen onder druk komen te staan en onvoldoende ruimte geven voor het realiseren van de maatschappelijke opgaven.

Door te streven naar evenwichtige wijken en per toewijzing te kijken naar de meest passende doelgroep realiseren we een betere prijs-kwaliteitsverhouding, die bijdraagt aan verdere optimalisatie van onze huuropbrengsten. Met een kwalitatief goed vastgoedbezit hanteren we met ingang van deze meerjarenbegroting met een taakstellende onderhoudsbegroting. Met een gezonde operationele kasstroom kunnen we de continuïteit beter blijven waarborgen en zijn we beter in staat om tegenvallers op te vangen.

Bergopwaarts blijft een van corporaties met de meest betaalbare woningen door 71% van de woningen aan te bieden tot de 1e aftoppingsgrens en 90% tot de 2e aftoppingsgrens. Bij de jaarlijkse huurverhoging volgen we de afspraken in de NPA en passen we mogelijk weer een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de huurders met de "sterkste schouders".

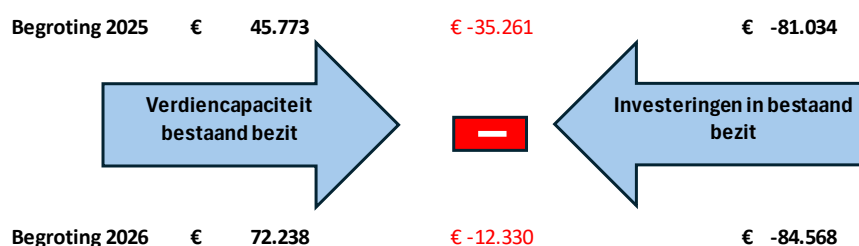
Het aantal koopgarantwoningen neemt in de periode 2026 – 2030 af van 264 naar 236. Bij terugkoop van een koopgarantwoning wordt een keuze gemaakt uit twee opties:

1. Regulier verkopen;



2. Terug in de verhuur nemen

Duurzaam Prestatie Model (DPM)



In de meerjarenbegroting 2025 zagen we voor het eerst dat onze operationele kasstromen (verdiencapaciteit) onvoldoende waren om de investeringen in het bestaande bezit te betalen. Dit tekort is in de meerjarenbegroting 2026, in de komende 10 jaar, gedaald van € 35 mln. naar € 12 mln.

Deze verbetering is als volgt te verklaren:

Huurontvangsten	↑	+ € 52 mln.	Het huurbeleid geeft meer ruimte om een passende huurprijs aan de doelgroep te vragen.
Rentelasten	↓	- € 24 mln.	Door het intensiveren van de investeringen in nieuwbouw geven we meer uit aan rente.
Onderhoudsuitgaven	↑	+ € 27 mln.	Met een goede basiskwaliteit van onze woningen koppelen we onze onderhoudsuitgaven aan de huurontvangsten.
Vennootschapsbelasting	↓	- € 11 mln.	Hogere rentelasten mogen we fiscaal niet volledig in aftrek nemen, waardoor we een toename zien van de uitgaven vennootschapsbelasting.
Diverse lasten	↓	- € 18 mln.	Hogere beheerlasten en uitgaven personeel vanwege groei van de organisatie en een toename van de gemeentelijke belastingen en heffingen door stijging van de WOZ waarde en leningportefeuille.
Verbetering en verduurzaming	↓	- € 3 mln.	Bergopwaarts kiest ervoor om de fasering richting CO2-neutraal aan te passen. Dit betekent een verschuiving van de investeringen om woningen gasloos te maken van de komende 10 jaar richting 2035 en later. Een hogere indexatie leidt echter tot hogere uitgaven.
Verdiencapaciteit	↑	+ € 23 mln.	

We hebben keuzes gemaakt om te werken met een taakstellende onderhoudsbegroting ter grootte van maximaal 30% van de huurinkomsten, wat een flinke besparing oplevert. Door toenemende rentelasten als gevolg van hogere tarieven en het intensiveren van investeringen in de beschikbaarheid zien we een groter beslag van de renteaftrekbeperving (oplopend naar 59% van de rentelasten) en daarmee een stijging van de uitgaven voor vennootschapsbelasting.

Een doorkijk naar de toekomst laat zien dat we met de plannen in de voorliggende meerjarenbegroting blijven voldoen aan de externe financiële normen uit het gezamenlijke beoordelingskader. We zien dat zowel de ICR als kasstroomratio en de vermogensratio's, LTV en solvabiliteit, voor de komende 5 jaar jaarlijks binnen de door de Aw en het WSW gestelde kaders blijven.

We kiezen er voor om de niet-DAEB activiteiten in dienst te stellen van de uitvoering van onze kerntaak, de DAEB-activiteiten. Concreet betekent dit dat overtollige middelen vanuit niet-DAEB activiteiten direct worden ingezet in de uitvoering van onze DAEB activiteiten.



3. Verduurzaming en toekomstbestendigheid van (bestaand) bezit

Naast een grote nieuwbouwopgave is er ook een grote verduurzamingsopgave richting 2050 (met ambitie gasloos en CO2 neutraal). We investeren maximaal in onze nieuwbouw (beschikbaarheid en duurzaamheid) en verduurzaming van het bestaand bezit (betaalbaarheid en duurzaamheid) voor de komende jaren. Hierbij houden we onze volkshuisvestelijke continuïteit voor ogen met gevolg dat we beperkt kunnen investeren in planmatig onderhoud en het onderhouden van ons bestaand bezit. We benutten de beschikbare ruimte binnen het duurzaam prestatie-model (DPM) maximaal voor de verduurzamingsprojecten en hebben hierbij aandacht voor de verhouding onderhoud en investeringen.

Onze inspanningen hebben de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen. Bergopwaarts is al op grote schaal aan de slag gegaan om de woningen te verduurzamen en om EFG-labels weg te werken. Onze strategie is hierbij om in te zetten op verbetering van de schil van de woningen, zoals dak en muur. Dit heeft geresulteerd in een gemiddeld label B (Aedes Benchmark 2024) voor de portefeuille en nog maar 97 EFG-labels (o.b.v. de afgemelde labels uit het systeem d.d. september 2025), dat is slechts 1,4% van de woningvoorraad.

In de prestatieafspraken hebben we opgenomen ultimo 2028 geen woningen met een E/F/G-label meer in bezit te hebben. Daarnaast ligt er een voorstel dat er minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen worden opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Volgens deze energieprestatie-eisen mag geen enkele huurwoning vanaf 1 januari 2029 nog een EFG-label hebben. Met uitzondering van onder andere monumenten en woningen met een tijdelijk gebruik. Voor 29 woningen is nog geen definitieve aanpak gekozen. Deze namen we mee in de complexsessies in januari 2026.

De ambitie is in kwantiteit hoog. Hieruit volgt ook de vraag welke kwaliteit voegen we toe? Welk type woningen is vraag naar en hoe verhoudt zich dat tot de bestaande voorraad? Hiertoe hebben we de wensportefeuille geactualiseerd om ook hier richting aan te kunnen geven. De opgestelde wijkvisies geven ons vervolgens meer inzicht in hoe onze wijken eruit zien qua woningbezit en leefbaarheid en waar de wijken behoefte aan hebben.

In totaal wordt een groot aantal woningen € 44,0 mln. verbeterd en verduurzaamd. Hiermee realiseren we de duurzaamheidsdoelstellingen in de Wensportefeuille.

Jaarlijks stellen we de onderhoudsbegroting op voor de komende begrotingsperiode. Bij het opstellen van de onderhoudsbegroting zijn de beoogde werkzaamheden beoordeeld en houden we rekening met de realisatie in het verleden. We hebben de conditie van onze woningen in 2025 volledig opnieuw in beeld gebracht. De gegevens vanuit de conditiemeting worden gebruikt in de complexsessies, bespreking van de complexen, aan het begin van elk jaar. Zo kan hiermee gestuurd worden in de complexaanpak en deze zo nodig bijgesteld worden voor de meerjarenbegroting voor het volgend jaar. Elk jaar krijgt 1/3 van het bezit een nieuwe conditiemeting zodat eens per 3 jaar elk complex opnieuw beschouwd wordt.

4. Zicht op relatie NPA, Woondeal, lokale prestatieafspraken en Meerjarenbegroting

De Nationale Prestatieafspraken (NPA), de regionale Woondeal(s) en de gemeentelijke woonvisie(s) vormen ook in 2025 belangrijke bouwstenen voor onze opgave. Deze komen ook terug in de prestatieafspraken met de gemeente Asten en Deurne.

Voor de gemeenten Asten en Deurne is met de huurdersorganisatie een gezamenlijk proces opgesteld waarbij integraal prestatieafspraken worden gemaakt die voor beide gemeenten gelden in de periode 2024-2027. Deze zijn in separate documenten door de afzonderlijke gemeenten getekend waarbij zeer beperkt maatwerk is toegepast per gemeente. Ieder jaar wordt in gezamenlijk overleg tussen partijen de voortgang van de prestatieafspraken tegen het licht gehouden en worden waar nodig aanpassingen doorgevoerd.

In de gemeente Helmond trekken de vijf werkzame woningcorporaties gezamenlijk op bij het opstellen van de prestatieafspraken en het bod. Hierbij is het proces vergelijkbaar.



In de gemeenten Delft (tot februari 2026), Laarbeek en Someren is het bezit beperkt en heeft Bergopwaarts geen volkshuisvestelijke ambities.

In de prestatieafspraken voor Asten en Deurne is opgenomen dat de minimale nieuwbouwrealisatie van sociale woningbouw 30% is van de provinciale prognose (2023) op basis van de Regionale Woondeal 2023. Dit betekent voor Deurne van 1-1-2024 tot 1-1-2031 de nieuwbouw van 302 sociale huurwoningen en voor Asten 189. Tot 2031 hebben we nieuwbouw in planning van 576 woningen in Deurne en 398 in Asten. In de financiële planning gaan we uit van 450 woningen in Deurne en 246 woningen in Asten, omdat we rekening houden met afslagen voor vertragingen. We voldoen ook hiermee ruimschoots aan de gemaakte afspraken. In de overige gemeenten waar Bergopwaarts opereert, is geen nieuwbouw voorzien.

Confrontatie opgave uit prestatieafspraken en opgave in de meerjarenbegroting (per gemeente):

	Forecastjaar (2025)	Eerste prognosejaar (2026)	Tweede prognosejaar (2027)	Derde prognosejaar (2028)	Vierde prognosejaar (2029)	Vijfde prognosejaar (2030)	Totaal
Beschikbaarheid gemeente Deurne							
Nieuwbouw excl. bestemming koop	20	64	53	69	138	70	414
Aankoop	2	2	2	2	2	2	12
Verkoop aan toekomstige bewoners	-9	-8	-8	-8	-8	-8	-49
Verkoop aan overigen	0	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	-8	-9	-9	-14	0	-40
Netto toevoegen dPi	13	50	38	54	118	64	337
Netto toevoeging prestatieafspraken	88	15	78	15	94	15	305
Vershil	-75	35	-40	39	24	49	32
Verduurzaming							
Aantal E/F/G-labels zelfstandige wooneenheden	70	25	24	24	22	22	22
Aantal E/F/G-labels prestatieafspraken						0	0
Vershil							22

	Forecastjaar (2025)	Eerste prognosejaar (2026)	Tweede prognosejaar (2027)	Derde prognosejaar (2028)	Vierde prognosejaar (2029)	Vijfde prognosejaar (2030)	Totaal
Beschikbaarheid gemeente Asten							
Nieuwbouw excl. bestemming koop	0	82	4	82	3	30	201
Aankoop	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan toekomstige bewoners	0	-2	-2	-2	-2	-2	-10
Verkoop aan overigen	0	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	-17	0	0	0	-17
Netto toevoegen dPi	0	80	-15	80	1	28	174
Netto toevoeging prestatieafspraken	11	117	12	12	8	8	168
Vershil	-11	-37	-27	68	-7	20	6
Verduurzaming							
Aantal E/F/G-labels zelfstandige wooneenheden	11	7	5	5	5	5	5
Aantal E/F/G-labels prestatieafspraken						0	0
Vershil							5

5. Versterken van leefbaarheid en evenwichtige wijken

Het toevoegen van woningen heeft ook impact op de leefbaarheid. Juist door een sterke verbinding met onze huurders in onze wijken krijgen we inzicht in wat er speelt en wat er nodig is. De verbinding geldt ook voor onze sociaal maatschappelijke partners die ook in de wijken actief zijn. Ons netwerk breidt zich uit en we staan bekend als betrouwbare samenwerkingspartner.

Dit vertaalt zich in actuele wijkanalyses en wijkvisies, zodat we ook weten wat er nodig is bij inbreidingslocaties op het gebied van vastgoed, voorzieningen en toewijzingsbeleid. Inbreidingslocaties zorgen ook voor participatietrajecten met huurders en andere belanghebbenden. Wij zetten in op vroegtijdige en transparante



participatie, zodat er ook mogelijkheden zijn om de stem van de bewoners te vertalen naar concrete plannen, ook als de boodschap moeilijk is.

6. Scenario's: het loopt altijd anders

We kiezen ervoor een aantal scenario's toe te passen op onze begroting waarmee we de weerbaarheid van onze organisatie in beeld brengen. Naast de economische ontwikkelingen, zijn er scenario's opgenomen die ontwikkelingen in inflatie (lagere huurontwikkeling), rente, beschikbaarheid en bouwkosten weergeven. Naast tegenvallende effecten hebben we ook in beeld gebracht welke ruimte er ontstaat bij bijvoorbeeld afschaffing van de vennootschapsbelasting en toenemende verkopen in de komende jaren.

In de scenario-analyse zien we dat de financiële kengetallen eerder dan de in voorgaande jaren opgestelde begrotingen onder druk staan. Het gecombineerde slecht-weer scenario maakt duidelijk dat we vanaf het jaar 2029 niet meer voldoen aan een tweetal financiële kengetallen (ICR en solvabiliteit). Hieronder zijn de resultaten van het slecht-weer en goed-weer scenario weergegeven voor de komende 10 jaar.

Ratio		2026	2030	2035
LTV	norm (maximaal)	70,00%	70,00%	70,00%
	Slecht-weer scenario	43,38%	68,93%	88,12%
	Goed-weer scenario	41,91%	50,04%	53,82%
ICR	norm (maximaal)	1,40	1,40	1,40
	Slecht-weer scenario	2,01	1,24	1,03
	Goed-weer scenario	2,06	2,44	2,61
Solvabiliteit	norm (maximaal)	30,00%	30,00%	30,00%
	Slecht-weer scenario	47,43%	27,43%	8,53%
	Goed-weer scenario	49,01%	44,85%	40,97%

Bijstuurmogelijkheden

Mocht het worst-case scenario zich voordoen dan zien we de volgende bijstuurmogelijkheden:

- Het aantal nieuwbouwwoningen kan verlaagd worden omdat er aan veel projecten geen harde verplichtingen zijn gekoppeld;
- Het verhogen van de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad. Om de voorraad vanuit het aantal beschikbare sociale huurwoningen op peil te houden verkopen we op dit moment jaarlijks 10 woningen. De huidige verkoopportefeuille biedt ruimte om meer woningen aan deze doelstelling toe te voegen;
- De uitgaven voor onderhoud en verbeteringen verlagen door renovatieprojecten en reguliere onderhoudskosten te verschuiven in de tijd en de vereiste kwaliteit van onze woningvoorraad te herbeoordelen;
- De duurzaamheidsopgaven verder te vertragen.



De beoordeling of er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn, doen we aan de hand van een aantal vragen en daarmee samenhangende kengetallen:

1. Kunnen we altijd onze rente betalen? (Interest Coverage Ratio)
2. Hebben we niet te veel geld geleend? (Loan-to-value)
3. Is de waarde van het onderpand voldoende? (Dekkings- en onderpandratio)
4. Hebben we voldoende eigen geld? (Solvabiliteit)

Financiële norm	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	2,05	2,04	2,04	2,00	1,83	1,63
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV)	≤ 70%	41%	43%	48%	53%	54%	57%
Dekkingsratio marktwaarde in %	≤ 70%	20%	21%	23%	25%	26%	26%
Solvabiliteit beleidswaarde in %	≥ 30%	52%	48%	47%	43%	40%	39%

Bovenstaande kengetallen laten zien dat wij een financieel gezonde corporatie zijn.

7 Onze samenwerkingspartners

7.1 Huurdersvertegenwoordiging

Twee keer per jaar bespreken we met Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel in het bestuurlijk overleg de realisatie van ons ondernemingsplan, actuele maatschappelijke ontwikkelingen en relevante huurthema's. Voor urgente klachten van bewoners maken we agenda's vrij. Hierover vindt direct overleg plaats. In het maandelijks overleg met de HBO zijn het afgelopen jaar de volgende onderwerpen besproken en behandeld:

1. De jaarlijkse huuraanpassing
2. De prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
3. Voortgang op onze nieuwbouwplannen
4. Woonruimteverdeling (Wooniezie)
5. Het ondernemingsplan en portefeuillestrategie
6. Het huur- en toewijzingsbeleid
7. Informatie over het planmatig onderhoud

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via bewonerscommissies.

7.2 Gemeenten

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als belangrijke speler en partner in de gemeenten Deurne en Asten. In de gemeente Helmond is ons aandeel beperkt, maar hebben we gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt. Met de gemeenten Laarbeek en Someren hebben we geen prestatieafspraken gemaakt, omdat we in deze gemeenten een kleine woningvoorraad hebben.

In 2024 zijn de nieuwe prestatieafspraken met Asten en Deurne getekend, waarbij de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal integraal onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken. De nieuwe afspraken zijn veel meer gericht op de samenwerking en de wederkerigheid en lopen tot en met 2027. Met partnergemeenten voeren we minstens ieder kwartaal bestuurlijk overleg, of zoveel vaker als nodig is om de volkshuisvesting goed te organiseren. In Helmond zijn we betrokken bij alle corporaties in deze gemeente via het 'Directeurenoverleg'.



7.3 Zorg en welzijn

Voor mensen die intensieve zorg of verpleging nodig hebben, wordt het steeds belangrijker om passende zorg in hun eigen woning te kunnen krijgen. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Wij spelen hierop in door een aansluitend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg. In 2025 zijn er minimale (opplus)voorzieningen in woningen aangebracht om ervoor te zorgen dat huurders beter en makkelijker zorg kunnen ontvangen. Dit zijn aanpassingen waarin de AWBZ of WMO niet voorziet. De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waarmee wij samenwerken zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, SMO, Regionaal Autisme Centrum (RAC), Asta Deurne, GGZ, Kempenhaeghe, LEVgroep, Onis Welzijn, Vluchtelingen hulp en Bijzonder Jeugdwerk Brabant. Daarnaast werken we samen met ouderinitiatieven van Stichting de Droom en Stichting Tweedelig.

Zorgboog, ORO, SMO, RAC, Asta, GGZ, Kempenhaeghe, de Droom en Tweedelig huren woningen bij ons voor hun cliënten of de woningtoewijzing verloopt via hen.

Met de LEV-groep en Onis zorgen we samen voor activiteiten die bijdragen aan leefbare en veilige buurten en wijken. We organiseren bijeenkomsten en activiteiten, voeren samen gesprekken met vluchtelingen of andere huurders die ergens in vastlopen. Samen hebben we wijkbeheerders in de gemeente Asten en Deurne actief.

De toenemende instroom van mensen met een zorg- of hulpvraag en de complexiteit daarvan vraagt iets van onze samenwerking met alle betrokken partners. Deze samenwerking is volop in ontwikkeling, omdat veel organisaties met dit vraagstuk worstelen. We volgen goede initiatieven en starten ook zelf initiatieven op.

Op regionaal niveau wordt gesproken met de zorgpartijen over verschillende thema's zoals woonvormen, zorg aan huis, toegankelijkheid van de woningen.

7.4 Woningcorporaties

We werken intensief samen met collega-corporaties, we delen kennis en huren elkaars krachten in. We maken deel uit van een ICT-platform. Daarin hebben negen corporaties zich verenigd om samen afspraken te maken met ICT-leveranciers en kennis te delen over ontwikkelingen binnen het vakgebied. Op dit moment werken we binnen het ICT-platform samen voor de gunning van een nieuw ERP-systeem. Samen met woCom en Compaen hebben we de controller aangesteld. Met Woonpartners en Savant hebben we voor het project 'de Eeuwsels' een Energie-BV opgericht. Vanuit deze BV kunnen we betaalbaar en betrouwbaar duurzame energie leveren aan onze klanten. Binnen onze woningmarktregio Metropool Regio Eindhoven (MRE) voeren we gezamenlijk bestuurlijk overleg met 13 corporaties binnen 21 gemeenten. We behandelen de (strategische) woonagenda, delen kennis en ervaring en ontwikkelen regionaal beleid.

Met de corporaties die in de gemeente Helmond actief zijn, hebben we op regelmatige basis een directeurenoverleg en wordt goed samengewerkt op de volkshuisvestelijke thema's binnen de gemeente Helmond.

7.5 Professionalisering inkoopfunctie

Bergopwaarts is doende met de professionalisering van de inkoopfunctie. We richten ons in eerste instantie op de vastgoedgerelateerde inkoop en breiden dit uit naar de andere inkoopgebieden.

Ketensamenwerking

Voor de bestaande woningen heeft Bergopwaarts in voorgaande jaren een samenwerking met uitvoerende bedrijven ingericht voor het klantgericht binnenonderhoud (badkamer, keuken, toilet) en verduurzamen bij mutatie (MuReno). We hebben een samenwerking met schildersbedrijven ingericht volgens de RGS methode (Resultaat Gericht Samenwerken) waarbinnen het planmatig onderhoud op het gebied van schilderwerk is



belegd. Daarmee is ca. 60% van het gehele budget ondergebracht in een vorm van ketensamenwerking. Om efficiënter te gaan werken is een start gemaakt om de gehele keten van onderhoud en de daarbij behorende samenwerkingen onder de loep te nemen en een visie op deze samenwerkingen op papier te zetten. Dit heeft geresulteerd in een start met de opzet voor het inrichten van een ketensamenwerking op het gebied van dagelijks- en mutatieonderhoud en een vervolgstap in het planmatig en projectmatig onderhoud zal hierna volgen.

8 Governance

8.1 Governancecode

Bergopwaarts is als toegelaten instelling volkshuisvesting gebonden aan de Woningwet en als lid van brancheorganisatie Aedes gebonden aan naleving van de Governancecode Woningcorporaties 2025. De Governancecode geeft in aanvulling op het wettelijk kader richting aan de wijze waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en verantwoording afleggen over hun resultaten. De principes en bepalingen van de code werken door in onze hele organisatie.

In 2021 hebben het bestuur en de RvC een gezamenlijke 'Visie op bestuur en toezicht' opgesteld. Hierin is aan de hand van de vijf principes van de governancecode beschreven hoe de RvC en de bestuurder in de praktijk vormgeven aan besturen en toezicht houden bij Bergopwaarts. Ook bevat deze visie een volledige weergave van het toezichts- en toetsingskader van Bergopwaarts. Bij de uitwerking van de diverse hierin opgenomen statuten, reglementen en beleidsdocumenten volgen wij altijd de vigerende wet- en regelgeving.

De volgende documenten vormen een belangrijke basis voor de inrichting van ons bestuur en toezicht:

1. Statuten van de vereniging: hierin zijn het doel en taakveld van Bergopwaarts vastgelegd, en de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Bergopwaarts;
2. Bestuursreglement: hierin zijn de taken en bevoegdheden van het bestuur en de werkwijze van het managementteam vastgelegd;
3. Reglement Raad van Commissarissen: hierin zijn de taken en bevoegdheden van de leden van de RvC vastgelegd, inclusief commissies;
4. Reglement financieel beleid en beheer: hierin zijn de kaders voor het financieel beleid en de bijbehorende taken en bevoegdheden vastgelegd;
5. Treasurystatuut: hierin is vastgelegd hoe Bergopwaarts de financiële geldstromen, posities en de daaraan verbonden risico's beheerst en stuurt, en hoe het toezicht hierop is ingericht;
6. Investeringsstatuut: hierin zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Bergopwaarts vastgelegd met een beschrijving van de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Zelfevaluatie RvC

In de governancecode is in principe 3 (Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar) bepaald dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC bespreekt. In 2025 heeft de RvC deze zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding en het daarover verschenen rapport ook in juni 2025 besproken met de Autoriteit woningcorporaties (Aw). We hebben daarbij gezamenlijk kunnen concluderen dat op meerdere gebieden een goede ontwikkeling in gang is gezet, waarbij een aantal verbeterinitiatieven nog een concrete uitwerking vragen. Ook heeft de Aw schriftelijk verklaard dat wij in deze hebben voldaan aan de toezichtafpraak in de toezichtbrief van 19 december 2024.



Beloningsbeleid

In de governancecode is in principe 3 (Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar) bepaald dat de RvC het beloningsbeleid van het bestuur vaststelt conform de geldende wettelijke kaders en dit beleid in het jaarverslag en op de website publiceert. Het beloningsbeleid van ons bestuur wordt vastgesteld in overeenstemming met de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)' en de toepasselijke wet- en regelgeving. Het verslag van de RvC bevat de hoofdlijnen van het beloningsbeleid van Bergopwaarts en de manier waarop dit in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. Er zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan de bestuurder die vallen onder het beloningsbeleid.

8.2 Risicomanagement

Als maatschappelijke organisatie heeft Bergopwaarts *'Samen voor evenwichtige en duurzame wijken. Want iedereen doet ertoe en heeft recht op een fijn thuis in een prettige omgeving'*, als missie geformuleerd. Dit vormt een onlosmakelijk onderdeel van onze lange termijndoelstellingen, is verweven in de besluitvorming en geïntegreerd in de bedrijfsprocessen.

Onze grondhouding blijft risico-avers, waarbij we ernaar streven risico's zoveel mogelijk te vermijden en zorgvuldig om te gaan met ontvangen huurinkomsten, maar hierbij wel oog te hebben voor de behoefte en mogelijkheden in de maatschappij. Het strategisch plan en de vastgestelde risicobereidheid zijn in 2025 ongewijzigd gebleven. Dat betekent dat we vasthouden aan een beheerste uitvoering van onze volkshuisvestelijke opgave binnen duidelijke financiële en organisatorische kaders.

Voor risico's die van invloed zijn op de kernactiviteiten van Bergopwaarts, kiezen we ervoor om met passende maatregelen deze risico's te beperken tot een acceptabel niveau.

In 2025 heeft Bergopwaarts gewerkt met een interim-bestuurder en een interim-voorzitter van de Raad van Commissarissen. Ondanks deze tijdelijke invulling is de governance-structuur geborgd gebleven en is risicomanagement regulier geagendeerd binnen bestuur en auditcommissie.

Op het gebied van risicomanagement streven we naar inzicht in de (interne en externe) risico's waaraan Bergopwaarts wordt blootgesteld en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelstellingen van Bergopwaarts.

Strategie

In 2025 hebben we de strategische risico's opnieuw geëvalueerd. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar externe ontwikkelingen, waaronder digitalisering, toenemende cyberdreigingen en gegevensuitwisseling met ketenpartners.

Naast de financiële risico's, zoals toegelicht in paragraaf 5.2, evalueren wij onze ondernemingsrisico's met specifieke aandacht voor de risicogebieden: strategisch, operationeel, rapportage en naleving. Deze risico's worden actief beheerst en hebben geen significante impact op het behalen van onze strategische doelen. Voor risico's die als 'hoog' zijn gekwalificeerd, zijn aanvullende interne maatregelen vastgesteld. De voortgang en borging van deze maatregelen worden gemonitord via sturingsinformatie en opgenomen in de trimesterrapportages.

In 2025 heeft de bestuurder een voorgenomen besluit genomen over het frauderesponseplan. Dit wordt nog ter advisering voorgelegd aan de ondernemingsraad voor advies, voordat het wordt vastgesteld. In dit plan is vastgelegd hoe wordt gehandeld bij (vermoedens van) fraude, inclusief verantwoordelijkheden, communicatie en opvolging. Dit versterkt onze beheersingsstructuur en vergroot de weerbaarheid van de organisatie.

Interne beheersing

Binnen Bergopwaarts passen we het 'three lines of defence' model niet volledig toe. De Controller Compliance & Risk heeft taken die behoren bij de tweede lijn. Vanwege de omvang van onze corporatie hebben we er opnieuw voor gekozen, zoals in voorgaande jaren, om geen onafhankelijke interne afdeling (derde lijn) op te zetten.



De interne controles zijn in 2025 met hoge frequentie en intensiteit uitgevoerd, waarbij een breed scala aan thema's is beoordeeld. Hierdoor wordt de organisatie op een kort cyclische manier voorzien van verbeterpunten, wat bijdraagt aan de verdere optimalisatie van de interne beheersing. In 2026 worden hier meer thematische audits aan toegevoegd om de positie van de Controller nog beter te positioneren.

Naast de interne inrichting voor risicobeheersing voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) integraal risicogericht toezicht uit op woningcorporaties, zoals voorgeschreven in de Woningwet. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties om ervoor te zorgen dat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

We streven naar een efficiënte interne beheersing met 'harde' controls, ondersteund door inzichten in 'zachte' controls. Met de 'harde' controls onderzoeken we in hoeverre bestaande beheersmaatregelen een preventieve of dempende werking hebben op de kans of impact van het risico. De 'zachte' controls hebben betrekking op gedrag beïnvloedende factoren, zoals de organisatiecultuur en het bijbehorende gedrag. Na afloop van een interne controle delen we de bevindingen met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. Tijdens de bespreking van het eindverslag wordt bepaald welke aanbevelingen worden geïmplementeerd en geborgd. De voortgang van de aanbevelingen is een integraal onderdeel van de trimesterrapportages van Bergopwaarts, waarin ook de uitkomsten van de interne controles worden opgenomen.

In 2025 zijn de volgende interne controles, operationeel of thematisch uitgevoerd:

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| 1. | Liquiditeit en treasury | 14. | Waardering vastgoed in exploitatie |
| 2. | In- en uitdiensttreding | 15. | Aanbestedingen |
| 3. | Jaarlijkse huurverhoging | 16. | Onderhoud versus investeringen |
| 4. | Datakwaliteit | 17. | Inkoop algemeen |
| 5. | Portefeuillestrategie | 18. | Nacalculaties/projectevaluaties |
| 6. | Fiscale positie | 19. | Verkoop woningen |
| 7. | Ondernemingsplan | 20. | Toewijzingen |
| 8. | Factuur controles/procuratieregeling | 21. | ZAV-beleid |
| 9. | Prestatielevering onderhoud | 22. | Leefbaarheid |
| 10. | Crediteuren stamgegevens | 23. | Fraude en Integriteit |
| 11. | Automatisering en superuserrechten | 24. | AVG |
| 12. | Memoriaalboekingen | 25. | Prestatieafspraken |
| 13. | Transacties met verbonden partijen | 26. | Woningwet |

Elk jaar ontvangen we een managementletter van de accountant met bevindingen over risico's in de administratieve organisatie en interne beheersing. Deze bevindingen worden vertaald naar concrete actiepunten, die we vervolgens opnemen in onze trimesterrapportage. De auditcommissie beoordeelt deze rapportage en bewaakt de opvolging ervan.

Tijdens de interim-controle door de accountant is vastgesteld dat onze interne organisatie en administratieve processen, die relevant zijn voor de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de gestelde eisen. De accountant heeft in de managementletter met name adviezen gegeven over verder verbetering of doorontwikkeling van organisatieonderdelen, zoals: verder versterken van de positie van de onafhankelijke controller, doorontwikkeling van de IT-organisatie en blijvende aandacht voor cybersecurity. Dit vormt geen significante bedreiging voor de jaarrekening, maar vereist wel aandacht vanuit de organisatie.

In control

Bergopwaarts heeft grip op haar processen en is in control. We beschikken over effectieve systemen voor risicobeheersing en controle, die structureel zijn ingebed in onze organisatie. Jaarlijks actualiseren we de geïdentificeerde risico's en stellen we een intern controleplan op dat hierop aansluit.



Ook in 2025 blijven we gericht op het doorvoeren van verbeteringen in onze risicobeheersings- en controlesystemen. Daarnaast stimuleren we een cultuur waarin medewerkers elkaar aanspreken op gedrag en samenwerking. Dit draagt bij aan een positieve werkomgeving, versterkt de onderlinge samenwerking en bevordert een betere beheersing van risico's.

8.3 Integriteit

Bij het vervullen van een maatschappelijke functie horen duidelijke spelregels. De kaders integriteit en gedrag blijven leidend binnen Bergopwaarts.

In 2025 zijn binnen Bergopwaarts geen meldingen ontvangen van mogelijke integriteitsschendingen.

8.4 Klokkenluidersregeling

In 2025 zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling.

8.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De AVG is volledig geïntegreerd in onze dagelijkse werkzaamheden. Medewerkers zijn zich goed bewust van het belang van zorgvuldige omgang met persoonsgegevens.

In 2025 zijn twee datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. In beide gevallen betrof het incidenten met een beperkt risicoprofiel. De betrokkenen zijn geïnformeerd en passende maatregelen zijn genomen om herhaling te voorkomen.

De incidenten hebben geen materiële impact gehad op de organisatie, maar benadrukken het belang van voortdurende aandacht voor gegevensbescherming en informatiebeveiliging.

Ook in 2026 blijft AVG een speerpunt, met aanvullende aandacht voor cyberrisico's.



9 Kerncijfers

Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden (VHE)						
In eigendom	5.083	5.068	5.045	5.049	4.949	4.787
In eigendom in gemeente Delft	86	86	89	94	103	103
Kamerverhuur	86	83	83	83	83	89
Garages	96	97	100	100	104	106
Zakelijke ruimte	23	24	23	23	40	44
Woningen in beheer	0	0	0	0	0	0
Standplaatsen in eigendom	55	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	31	31	30	29	28	28
Bedrijfspanden in beheer	0	0	0	0	0	0
Zorgvastgoed intramuraal	83	83	0	0	0	0
Totaal aantal verhuureenheden	5.543	5.527	5.425	5.433	5.362	5.212
Huurklasse (aantal VHE)						
Goedkope huur	374	336	585	618	647	568
Betaalbare huur	4.372	4.400	4.317	4.280	4.182	4.000
Dure huur	511	504	232	245	223	322
Onzelfstandige overige wooneenheden	86	83	168	167	166	172
In het boekjaar (aantal VHE)						
Verkocht	10	10	15	18	16	36
Gesloopt	0	0	0	0	0	23
Opgeleverd	20	90	1	101	168	54
Aangekocht	8	21	6	4	6	13
Overig	2	1	0	-16	-8	0
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)						
Marktwaarde verhuurde staat	1.160	1.070	947	937	876	785
Beleidswaarde	522	532	420	412	417	397
WOZ waarde	1.475	1.346	1.304	1.173	1.021	967



Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Verhuur en incasso						
Woningzoekenden (*1)	14.694	9.643	8.628	7.228	5.870	4.473
Toegewezen met urgentie	46	49	20	39	39	26
Toegewezen aan statushouders	17	28	29	30	21	13
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	293	398	288	459	497	341
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	96,4%	92,3%	89,5%	93,8%	93,1%	95,6%
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	98,8%	95,7%	97,1%	97,3%	98,4%	100,0%
Huurachterstand (zittende huurders)	0,34%	0,28%	0,32%	0,33%	0,33%	0,47%
Huurderving (% jaarhuur)	0,88%	0,94%	0,76%	0,81%	0,91%	1,42%
Continuïteit						
Liquiditeit	0,11	0,11	0,34	0,18	0,31	0,27
Solvabiliteit (EV / TV)	52,18%	53,20%	45,85%	46,18%	47,83%	49,57%
Interest dekking ratio	2,05	2,35	2,92	2,81	2,37	1,78
Loan to value	41,07%	40,31%	48,75%	46,21%	47,88%	43,03%
Onderpandratio	39,13%	39,89%	35,72%	34,07%	44,88%	33,62%
Dekkingsratio	20,46%	22,47%	22,74%	21,08%	31,64%	33,62%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	10,30%	12,10%	2,70%	10,89%	10,77%	12,45%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	8,72%	10,06%	2,56%	8,99%	8,80%	10,12%
Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)						
Serviceonderhoud per vhe	248	308	234	213	192	177
Mutatieonderhoud per vhe	203	122	80	77	67	73
Planmatig onderhoud per vhe	2.475	2.631	2.102	2.246	1.656	1.467
Overige kengetallen						
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1)	1.212	1.053	960	728	737	761
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	0	0	0
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	264	272	275	281	288	299
Ziekteverzuim personeel	6,27%	1,26%	1,59%	1,54%	8,81%	6,23%
(*1) Vanaf april 2025 nieuw woonruimteverdeelsysteem Wooniezie						



10 Verslag Raad van Commissarissen

Toegepaste governancecode

De Raad van Commissarissen (RvC) is bij Bergopwaarts het toezichthoudend orgaan als bedoeld in artikel 30 van de Woningwet. De structuur en organisatie zijn nader uitgewerkt in statuten en reglementen. De Governancecode Woningcorporaties 2025 geeft richting aan de manier waarop het bestuur en de RvC functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De leidraad wordt volledig toegepast.

Ontwikkelingen 2025

Organisatie

Het jaar 2025 heeft in het teken gestaan van bestuurlijke transitie. Per 1 januari 2025 is Helma Janssen Duighuizen als voorzitter ad interim van de RvC aangetreden, op 1 februari 2025 gevolgd door Hans Vedder als directeur-bestuurder ad interim van Bergopwaarts. Hun beider missie bestond uit het brengen van rust in de bestuurlijke organisatie en daarmee een goede basis te leggen voor een nieuwe directeur-bestuurder en voorzitter RvC. Samen met verschillende belanghouders, zoals medewerkers, HBO De Peel en de Ledenraad is een profiel voor de nieuw te werven directeur-bestuurder opgesteld door de RvC, onder begeleiding van een werving – en selectiebureau. De daaropvolgende selectieprocedure van de RvC om tot de finale keuze van de nieuwe directeur-bestuurder te komen is tot stand gekomen met een zeer actieve en constructieve participatie van de leden van het MT, de OR en HBO De Peel. Kort daarna is ook de werving- en selectieprocedure voor de nieuwe voorzitter van de RvC afgerond. De duurzame bestuurlijke basis, waar de organisatie van Bergopwaarts naar uitkeek, is hierdoor weer gelegd.

Bij de uitvoering van het ondernemingsplan 2023-2027 is de behoefte ontstaan om Bergopwaarts te voorzien van een nieuwe branding en huisstijl. Deze wordt in de loop van 2026 gepresenteerd.

In 2025 is ook de aansluiting bij het in de regio gangbare toewijzingssysteem van Wooniezie gerealiseerd, alsmede de vernieuwing van de website en de app van Bergopwaarts.

Woningvoorraad

In 2025 zijn 3 investeringsvoorstellen door de RvC goedgekeurd. De organisatie is 4 vastgoedprojecten gestart: 64 woningen in de gemeente Deurne en 83 woningen in de gemeente Asten. En er is 1 vastgoedproject opgeleverd: 20 woningen in Deurne. De organisatie is goed op weg om haar ambitieuze opgaven in ons werkgebied te realiseren.

Passend bij de focus op ons werkgebied in Deurne en Asten was daarbij ook het afstoten van 86 woningen in Delft. Dit is in 2025, na een lange doorlooptijd, gerealiseerd met de verkoop van ons bezit in Delft aan collega woningcorporatie Vidomes.

Governance

Door het traag invullen van vacatures op sleutelposities in combinatie met meerdere bestuurswisselingen in het verleden zijn er bij de Aw in 2024 zorgen ontstaan over de continuïteit van onze woningcorporatie. Dit gaf voor de Aw aanleiding om voor onze woningcorporatie een nader onderzoek uit te voeren. Dit heeft geleid tot toezichtafspraken met de Aw op de onderdelen Governance-Besturing-Kwaliteit bestuur en Kwaliteit intern toezicht en tot afspraken met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de risicobeoordeling en opvolging in 2025.

De interim-directeur-bestuurder en de interim-voorzitter RvC hebben voor het terugbrengen van de benodigde rust in de organisatie met name gewerkt aan verbetering van de interne structuur en onderlinge samenwerking, en de kwaliteit van het interne toezicht door RvC en het contact met de directeur-bestuurder en de organisatie. Daarbij zijn uiteraard ook de afspraken die voortvloeiden uit de toezichtbrief van december 2024 van de Aw nageleefd en is er veelvuldig overleg geweest met de Aw over de voortgang van de verschillende processen en trajecten.

De toezichtbrief van november 2025 van de Aw geeft aan dat er een positieve ontwikkeling te constateren is, waarbij de onderdelen Governance-Besturing-Kwaliteit bestuur en Kwaliteit intern toezicht, en we nu de



risicokwalificatie midden kregen. De verdere voortgang van de ontwikkeling wordt hierbij vanzelfsprekend als belangrijk gezien.

Met het aantreden van een nieuwe directeur-bestuurder per 1 mei 2026 en een nieuwe voorzitter RvC per 17 april 2026 is Bergopwaarts gereed voor verdere ontwikkeling.

Volkshuisvestelijke opgave

De RvC is nauw betrokken bij het functioneren van de organisatie en de directeur-bestuurder en houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap (inclusief integer en transparant handelen) van Bergopwaarts. De primaire verantwoordelijkheid van de RvC is waarborgen dat Bergopwaarts haar maatschappelijke doelen op een goede manier realiseert en de middelen doelmatig besteedt.

De RvC wordt goed geïnformeerd over projecten in acquisitie, ontwikkeling en uitvoering. De RvC is content met de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave in 2025. De RvC baseert dit op verschillende informatiebronnen, zoals rapportages en verslagen, gesprekken met bijvoorbeeld HBO de Peel alsmede op de manier waarop de controle op de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave binnen de RvC aan de orde is gesteld.

Interne risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Dit toezicht vindt indirect plaats via de auditcommissie als adviserend orgaan van de RvC. De belangrijkste risico's in de risicomatrix en de managementletter 2024 vormden de basis voor het interne controleplan 2025. Het jaarlijks op te stellen interne controleplan bevat de uit te voeren werkzaamheden op het gebied van interne controles binnen Bergopwaarts en wordt inhoudelijk afgestemd met de externe accountant. De hierop gebaseerde controledocumenten en samenvattend oordeel van de interne controller zijn in 2025 voorzien van een bestuurdersreactie, besproken in de auditcommissie en gedeeld met de RvC.

Controle externe accountant

De RvC benoemt en geeft opdracht aan de externe accountant. In 2024 zijn vier accountantskantoren uitgenodigd om een offerte in te dienen voor de controle van de jaarrekening van Bergopwaarts op basis van een door de RvC vastgesteld programma van eisen. Uiteindelijk is alleen van PricewaterhouseCoopers (PwC) een offerte ontvangen. Het aanbod van PwC voldeed aan de door ons gestelde eisen en wensen. Daarom heeft de RvC besloten om PwC te benoemen als de nieuwe externe accountant voor het controlejaar 2025.

In de Governancecode Woningcorporaties 2025 is bepaald dat de RvC de externe accountant benoemt voor een periode van maximaal vijf jaar waarna verlenging mogelijk is tot tien jaar. De maximale benoemingstermijn van PwC als externe accountant loopt tot en met de jaarrekening van 2035.

Het controleplan 2025 is in de auditcommissie en in de RvC besproken.

Informatievoorziening en dialoog

Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor het uitoefenen van goed toezicht. De RvC en de afzonderlijke commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat zij beschikken over alle relevante informatie. Een vast agendapunt in de reguliere vergaderingen van de RvC is een verslag van de bestuurder met de actualiteiten van het dagelijks bestuur van de voorgaande periode. Elke vier maanden wordt binnen Bergopwaarts een managementrapportage opgesteld waarin verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van de doelstellingen, budgetten en bijbehorende indicatoren en kengetallen. Deze rapportages worden in de auditcommissie en in de RvC besproken. Bij vergaderingen van de RvC en commissies zijn de ter zake verantwoordelijke managers aanwezig. Een keer per jaar spreekt de RvC buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de interne controller.

De RvC heeft twee keer per jaar een overleg met de ondernemingsraad. Eind 2025 was de RvC aanwezig bij een medewerkersbijeenkomst waarin de Governancecode Woningcorporaties 2025 centraal stond. Tijdens deze



bijeenkomst ging de RvC met de medewerkers in gesprek over de bedoeling van de governancecode in het dagelijkse werk.

De twee huurderscommissarissen overleggen tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met HBO De Peel en de RvC is ook tweemaal per jaar vertegenwoordigd bij de vergaderingen van de Ledenraad. Eenmaal per jaar vindt er een besloten overleg plaats tussen de RvC en de externe accountant. De RvC houdt daarnaast voeling met wat er bij de gemeenten en andere belanghebbenden van de corporatie speelt. Bezoeken aan projecten en deelname aan evenementen geven de afzonderlijke leden een goed beeld van voor wie zij het doen en wat er onder de huurders leeft. De RvC gaat op informele wijze met de verschillende belanghebbenden in gesprek.

Extern toezicht

Toezichtbrief 2025

De Aw heeft in 2025 onderzoek uitgevoerd naar onze corporatie op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Daarbij heeft de Aw een gesprek gevoerd met bestuurder en lopende het jaar regelmatig contact gehad met de RvC. In haar brief van 25 november 2025 concludeert de Aw dat de risico inschatting voor onze corporatie laag is op een aantal onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van de onderdelen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht. Aan deze onderdelen kent de Aw inmiddels de risicoscore midden toe. Het onderzoek heeft geleid tot een aantal toezichtafspraken. Bergopwaarts presteert ondertussen goed en voert haar volkshuisvestelijke taak uit.

Beoordeling rechtmatigheid

Op grond van de Woningwet houdt de Aw toezicht op rechtmatigheid. In 2025 heeft de Aw bij haar beoordeling de verantwoordingsinformatie van Bergopwaarts over het verslagjaar 2024, het accountantsverslag 2024, de assurance-rapporten (over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving) en de controleverklaring gebruikt. De Aw heeft bij brief van 29 november 2025 laten weten dat Bergopwaarts voldoet aan de normen en vereisten en dat geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Borgingsplafond en borgbaarheid

In 2025 heeft het WSW de dPi2024 van onze corporatie waarin de meerjarenbegroting over 2025 tot en met 2029 is opgenomen beoordeeld. Het WSW heeft bij brief van 27 maart 2025 aangegeven dat Bergopwaarts borgbaar blijft, maar vanwege een verhoogd risico op governance wel beperkt wordt tot één jaar met het afgegeven borgingsplafond. Het WSW heeft bij brief van 26 juni 2025 op verzoek van onze corporatie het eerder afgegeven borgingsplafond van 2025 verhoogd, in verband met vertraging van de verkoop van de woningen in Delft.

Beoordeling risicoprofiel

Het WSW heeft de business risks van Bergopwaarts beoordeeld en bij brief van 28 november 2025 aangegeven dat Bergopwaarts een gemiddeld risicoprofiel behoudt. Het bedrijfsmodel toont een solide risicobeheersing en de risico's binnen de bedrijfsprocessen worden adequaat beheerst. De zorgen over governance zijn afgenomen. Het financiële risico is echter gestegen naar gemiddeld als gevolg van druk op de operationele kasstromen door focus op betaalbaarheid, stijgende onderhoudskosten en oplopende rente-uitgaven vanwege een piek in nieuwbouwinvesteringen.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Zaken als financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer van de corporatie, rechtmatigheidskwesties en het niet halen van de toewijzingsnormen moeten bij constatering direct worden gemeld bij de Aw. In 2025 heeft de RvC geen meldingen in één van deze categorieën gedaan bij de Aw.



Overleg en besluitvorming

De voorzitter van de RvC heeft regelmatig overleg met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC zorgt ervoor dat de contacten tussen de RvC en de OR, HBO De Peel en andere belanghouders goed verlopen, dat de vergaderingen ordentelijk verlopen en dat de RvC als team goed kan functioneren.

Leden van de RvC en het bestuur dragen actief bij aan voorwaarden die tot goede besluitvorming leiden. Onderling respect, goed luisteren en open oog voor andere invalshoeken dragen bij aan gezamenlijke opvattingen. De besluitvorming in de RvC vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. De belangrijkste besluiten in 2025 waren:

1. De bezoldiging van de RvC voor 2025;
2. De jaarrekening en het jaarverslag BOW 2024 vaststellen en goedkeuring verlenen aan het in het jaarverslag opgenomen volkshuisvestingsverslag;
3. Goedkeuring aan het besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2024 van de verbinding van Woningbouwvereniging Bergopwaarts: Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.;
4. Het opheffen van de commissie Maatschappij;
5. Goedkeuring aan het investeringsbesluit voor de renovatie van 74 woningen in Deurne (Kavel 20);
6. Goedkeuring aan het investeringsbesluit voor de turn-key aankoop van 25 appartementen in Asten (Loverbosch 3);
7. Goedkeuring aan de verkoop van het bezit (86 woningen) van Bergopwaarts in Delft aan Vidomes;
8. Goedkeuring aan het investeringsbesluit voor de realisatie van 16 woningen in Liessel (Het Hofke);
9. Goedkeuring van het Controleplan 2025 Bergopwaarts PwC;
10. Goedkeuring van het Treasuryjaarplan 2026;
11. Goedkeuring van de meerjarenbegroting 2026 – 2030;
12. Goedkeuring begroting verbinding Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. 2026;
13. Herbenoeming van de interimvoorzitter mevrouw Janssen Duighuizen voor zes maanden tot 1 juli 2026.

Samenstelling RvC

Om een evenwichtig samengestelde RvC te bevorderen, heeft de RvC een profielschets opgesteld waarin eisen zijn gesteld aan de samenstelling. Met een matrix is de verscheidenheid van competenties, kennis en ervaring binnen de RvC in beeld gebracht. Voor twee zetels stelt de RvC HBO De Peel in de gelegenheid een kandidaat voor te dragen. In 2025 was de RvC als volgt samengesteld:

Mevrouw W.B.E.P. (Helma) Janssen Duighuizen

Functie: voorzitter a.i. en lid selectie- en remuneratiecommissie
Aandachtsgebied: governance/organisatieontwikkeling/HRM, juridisch/financieel, bestuurlijk/maatschappelijk
Beroep: algemeen directeur (gepensioneerd)
Nevenfunctie: voorzitter RvC Woonwaarts (tot 17 maart 2025)

De heer G.B.J.M. (Giel) Janssens

Functie: lid op voordracht van HBO De Peel, vicevoorzitter en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Aandachtsgebied: juridisch
Beroep: mediator, juridisch adviseur, toezichthouder bij Janssens Advies en Mediation
Nevenfuncties:

- voorzitter Centrale Cliëntenraad Rivas Zorggroep,
- bestuurslid Studio Assisië,
- voorzitter klachtencommissie Stichting Klachtenregeling Gezondheidsregio Nijmegen (SKGN),
- bemiddelaar bij Stichting Buurtbemiddeling073.



De heer F.J. (Frank) Berends

Functie: lid en voorzitter auditcommissie
Aandachtsgebied: financiën en control
Beroep: directeur Netwerkontwikkeling en Bedrijfsvoering bij Rijkswaterstaat Zuid Nederland
Nevenfunctie: -

De heer J.G. (Hans) Broekman

Functie: lid en lid auditcommissie
Aandachtsgebied: vastgoed
Beroep: ontwikkelingsmanager Gebiedsontwikkeling bij Heijmans Vastgoed
Nevenfunctie: -

Mevrouw G.P. (Fieke) van Deutekom – van de Laar

Functie: lid op voordracht van HBO De Peel
Aandachtsgebied: sociaal-maatschappelijk
Beroep: eigenaar/zelfstandige van F. van Deutekom Advies
Nevenfunctie: voorzitter RvT Zorgcentrum Vincent Depaul (vanaf december 2025)

Op 1 januari 2025 is mevrouw Janssen Duighuizen gestart als interimvoorzitter van de RvC voor de periode van een jaar. Bij de start van mevrouw Janssen Duighuizen heeft de RvC de functies binnen de RvC opnieuw verdeeld. Eind 2025 besloot de RvC tot herbenoeming van mevrouw Janssen Duighuizen voor de periode 1 januari tot uiterlijk 1 juli 2026, haar zittingstermijn eindigt op 16 april 2026, het moment dat de nieuwe vaste voorzitter RvC is benoemd door de RvC.

Commissies

Met de herverdeling van de functies binnen de RvC per 1 januari 2025 is ook besloten om de commissie Maatschappij op te heffen. De taken aangaande vastgoed worden nu steeds plenair in de RvC-vergadering besproken. De RvC kende in 2025 dan ook twee commissies. Het werken in commissies biedt de leden van de RvC de mogelijkheid om hun eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee aanvullende meerwaarde in te brengen. De commissies adviseren de RvC omtrent haar taak en bereiden de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies. Bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden dragen de commissies zorg voor een adequate terugkoppeling aan de RvC. De RvC ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. In 2025 waren de commissies van de RvC als volgt samengesteld:

Commissie: *Auditcommissie*
Leden: De heer Berends, voorzitter
De heer Broekman, lid

De commissie adviseert de RvC ten aanzien van:

- a. de financiële kaders van investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering;
- b. de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en de werking van de interne gedragscodes;
- c. de financiële informatieverschaffing door Bergopwaarts;
- d. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- e. de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouders.

Commissie: *Selectie- en remuneratiecommissie*
Leden: De heer Janssens, voorzitter
Mevrouw Janssen Duighuizen, lid



De commissie dient enerzijds ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de RvC vastgestelde profielschets. Anderzijds richt zij zich in ieder geval op het bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC en verzorgt zij de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

Werkzaamheden RvC en commissies

De RvC stelt elk jaar een vergaderschema en governance agenda op in de vorm van een jaarwerkplan. Dit bevat in ieder geval een aantal in lijn met de jaarlijkse begrotings- en beleidscyclus te agenderen vaste onderwerpen. De besluitvorming over enkele onderwerpen, waaronder het functioneren van de bestuurder en de RvC, gebeurt in besloten kring zonder bijzijn van de bestuurder. In 2025 waren de commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en de commissies.

De RvC heeft naast diverse informele vergaderingen, 7 keer formeel vergadert en de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie beiden 4 keer.

Benoeming interim-voorzitter RvC

Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw is per 1 januari 2025 mevrouw Janssen Duighuizen benoemd tot interim-voorzitter van de RvC.

Benoeming interim-directeur-bestuurder

Op 1 februari 2025 nam de heer Remmerswaal afscheid als directeur-bestuurder bij Bergopwaarts. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw en het hiertoe inwinnen van het advies van de OR heeft de RvC besloten om de heer Vedder per 1 februari 2025 te benoemen als interim-directeur-bestuurder.

Werving- en selectie nieuwe vaste directeur-bestuurder en voorzitter RvC

Na een selectie onder drie bureaus heeft de RvC in juli 2025 aan erly. opdracht verstrekt om de werving- en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder en de voorzitter RvC bij Bergopwaarts te organiseren en begeleiden. De werving van de directeur-bestuurder is gestart in september 2025. De werving van de voorzitter RvC volgde enkele weken later.

Alle medewerkers, HBO de Peel en de Ledenraad zijn nauw betrokken op het opstellen van het profiel van de nieuwe directeur-bestuurder. Het MT, de OR en HBO De Peel voerden samen met de RvC de gesprekken met kandidaten, waardoor een groot draagvlak is ontstaan bij de selectie.

In maart 2026 zijn positieve zienswijzen ontvangen van de Aw voor zowel de benoeming van de directeur-bestuurder als de voorzitter RvC.

Voorkomen belangenverstremeling

In de statuten en reglementen van Bergopwaarts is vastgelegd dat elke vorm of schijn van belangenverstremeling tussen een lid van de RvC en Bergopwaarts moet worden vermeden. Bij aanvang van elke vergadering van de RvC, auditcommissie en commissie maatschappij wordt gecheckt of er onderwerpen op de agenda staan waarbij mogelijke belangenverstremeling van leden bestuur en RvC een rol kan spelen. In 2025 heeft de heer Broekman vanwege een mogelijke schijn van belangenverstremeling in verband met de betrokkenheid van zijn werkgever bij deze projecten niet deelgenomen aan beraadslaging noch besluitvorming over de aankoop van 27 extra woningen in project Grote Bottel in Deurne.

Handreiking vastgoedbezit

In september 2023 hebben Aedes (branchevereniging van woningcorporaties in Nederland) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) een handreiking opgesteld met een aantal uitgangspunten voor het vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen. De directeur-bestuurder en alle commissarissen hebben aangegeven geen vastgoed in bezit te hebben als bedoeld in deze handreiking.



Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden en doet dat eens per twee jaar onder onafhankelijke, externe begeleiding. De Aw heeft in haar toezichtbrief 2024 de afspraak met ons gemaakt dat deze uiterlijk 31 mei 2025 een verslag van de zelfevaluatie 2024 van de RvC ontvangt en dat deze ten minste dient in te gaan op de gebeurtenissen van afgelopen periode en het aandeel van de RvC daarin, de werkgeversrol en het samenspel tussen het bestuur en de RvC.

De zelfevaluatie 2024 van de RvC vond plaats op 16 mei 2025 onder begeleiding van Marilieke Engbers.

Bezoldiging commissarissen

De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders. De Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting bepalen de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties. De VTW heeft aanvullend een beroepsregel vastgesteld voor de bezoldiging van zijn leden en deze in 2022 geactualiseerd. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT.

De bezoldiging van de leden van de RvC wordt conform het RvC-besluit d.d. 20 juni 2017 jaarlijks per 1 januari automatisch aangepast op het maximum dat geldt binnen de WNT en de beroepsregel van de VTW voor de bezoldigingsklasse van Bergopwaarts. In lijn hiermee was de bezoldiging van commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2025 op basis van klasse F als volgt:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 24.720	€ 16.480	€ 16.480

Deze vergoeding is exclusief de vergoeding van de door een commissaris gemaakte onkosten voor het uitvoeren van zijn functie.

Permanente educatie

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up-to-date houden van kennis is een doorlopend proces voor alle leden van de RvC. Alle leden zijn lid van de VTW en ontvangen diverse publicaties en informatie van de externe toezichthouders, brancheorganisaties en adviseurs. Het bestuur en de leden van de RvC hebben hun kennis ontwikkeld door middel van het volgen van trainingen en het bijwonen van workshops en seminars. De afgesproken Permanente Educatie (PE)-systematiek is hierop van toepassing.

Onderstaande tabel vermeldt conform het door de VTW ontwikkelde format de door leden van de RvC in 2025 behaalde PE-punten.

<i>Naam commissaris</i>	<i>PE-norm 2025</i>	<i>Stand 1-1-2025</i>	<i>PE behaald 2025</i>	<i>Voldaan 2025</i>	<i>Stand 1-1-2026</i>
De heer Berends	5	0	7	ja	+ 2
De heer Broekman	5	+ 7	8	ja	+ 10
De heer Janssens	5	+ 8	15	ja	+ 18
Mevrouw Van Deutekom-van de Laar	5	0	9	ja	+ 4
Mevrouw Janssen Duighuizen	5		5	ja	0

Beloning bestuurder en beoordeling

Op grond van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting viel de heer Remmerswaal tot 1 februari 2025 voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2025 in bezoldigingsklasse F. Deze klasse kende in 2025 een maximale bezoldiging van € 206.000.



De interim directeur-bestuurder, de heer Vedder, viel vanaf 1 februari 2025 onder een aparte regeling binnen de WNT. Voor interim-bestuurders zonder dienstbetrekking (ZZP/extern) gelden in 2025 de volgende WNT-maxima: de eerste 6 maanden maximaal € 32.700 per maand, de daaropvolgende 6 maanden maximaal € 24.900 per maand, met een uurtarief van maximaal € 235 in de eerste 12 maanden. Vanaf de 13e maand geldt het reguliere WNT-maximum van € 246.000 per jaar.

De totale bezoldiging (€ 131.125) blijft onder het voor 2025 toepasselijke bezoldigingsmaximum (€ 246.515).

Rooster van aftreden

De leden van de RvC worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen al dan niet aansluitend éénmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
De heer Berends	1-12-2018	1-12-2026	1-12-2022	Nee
De heer Broekman	1-5-2020	1-05-2027	1-5-2023	Nee
De heer Janssens	28-4-2023	28-4-2027		Ja
Mevrouw Van Deutekom-van de Laar	1-5-2023	1-5-2027		Ja
Mevrouw Janssen Duighuizen	1-1-2025	16-04-2026	1-1-2026	N.v.t.

Vooruitblik

Na een intensief jaar 2025, met goede opbrengsten op volkshuisvestelijk- en organisatiegebied, zal 2026 in het teken staan van een nieuwe start voor Bergopwaarts. Met veel nieuwe ontwikkelingen en mooie resultaten voor onze huidige en toekomstige huurders, onze medewerkers en onze overige belanghouders.

Een periode waarin de nieuwe directeur-bestuurder en de nieuwe voorzitter RvC de huidige basis voor rust en vertrouwen van de organisatie verder kunnen uitbouwen, zodat Bergopwaarts maximaal kan presteren op haar maatschappelijke opgaven.

Tot slot

De RvC dankt in het bijzonder alle medewerkers van Bergopwaarts, die ook in onrustiger tijden, blijven presteren en hun doelen realiseren. Ook een woord van dank aan alle samenwerkende partijen binnen en buiten de organisatie en aan Hans Vedder als interim bestuurder.

Uiteraard wensen we de nieuwe directeur-bestuurder en de nieuwe voorzitter van de RvC heel veel succes.

Deurne,

W.B.E.P. Janssen Duighuizen
G.B.J.M. Janssens
F.J. Berends
J.G. Broekman
G.P. van Deutekom – van de Laar



11 Verslag Ledenraad

Samenstelling

De Ledenraad bestaat uit minimaal drie en maximaal tien door en uit de leden van de vereniging gekozen leden. De leden worden voor een periode van ten hoogste vier jaar gekozen en kunnen al dan niet aansluitend eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herkozen. De Ledenraad wijst uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter aan. De Ledenraad heeft een aantal commissies ingesteld. De commissieleden worden benoemd door de Ledenraad en de commissies wijzen uit hun midden een voorzitter aan.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
De heer W. van den Heuvel	Voorzitter
De heer T. van Krieken	Vicevoorzitter
De heer W. Heinst	Lid
De heer J. de Jong	Lid
De heer B. Cuijpers	Lid
De heer M. Esser	Lid

Vergaderingen

De Ledenraad vergadert ten minste twee keer per jaar. Vergaderingen van de Ledenraad vinden plaats in aanwezigheid van het bestuur en een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen. Overleggen van de Ledenraad vonden in 2025 plaats op:

<i>Datum</i>	<i>Onderwerpen</i>
18-03-2025	<ul style="list-style-type: none">• Toezichtbrief Aw 2024• Advies Ledenraad jaarverslag en jaarrekening BOW 2024• Invulling voorzitterschap Ledenraad• Openheid, transparantie en betrokkenheid• Stand van zaken invulling voorzitterschap RvC en directeur-bestuurder
17-11-2025	<ul style="list-style-type: none">• Advies Ledenraad begroting BOW 2026• Verkiezingen Ledenraad 2026• Stand van zaken werving nieuwe directeur-bestuurder en voorzitter RvC• Jaarkalender overleg 2026

Besluiten en adviezen

De Ledenraad is eind 2024 door de heer Remmerswaal over zijn vertrek per 1 februari 2025 als directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Bergopwaarts geïnformeerd.

In verband met het vertrek van de heer Vos heeft de Ledenraad per 1 februari 2025 uit zijn midden een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter aangewezen.

De Ledenraad heeft een positief advies uitgebracht over het door de Raad van Commissarissen goed te keuren jaarverslag en jaarrekening 2024 en de begroting 2026 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Daarnaast heeft de Ledenraad de jaarkalender voor het overleg in 2026 vastgesteld.

De huidige Ledenraad is unaniem van mening om de huidige rechtsvorm te handhaven en de organisatie voort te zetten als vereniging en daarom af te zien van een omzetting naar een stichting.

In 2026 eindigt de zittingsperiode van de huidige Ledenraad. Begin 2026 heeft de ledenraad besloten over te gaan tot het uitschrijven van nieuwe verkiezingen om nieuwe kandidaten te werven.



Vergoeding

De leden van de Ledenraad ontvangen voor het bijwonen van vergaderingen een door de Raad van Commissarissen vast te stellen vergoeding. Deze onkostenvergoeding is door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder bepaald en wordt jaarlijks geïndexeerd. De vergoeding bedroeg in 2025:

<i>Voorzitter</i>	<i>Vicevoorzitter</i>	<i>Leden</i>
€ 1.094,57	€ 912,23	€ 729,79

Tot slot

De Ledenraad bedankt het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de in 2025 prettig verlopen samenwerking en hoopt deze met de komst van een nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen en een nieuwe directeur-bestuurder van de vereniging voort te kunnen zetten.

Deurne,

Namens de Ledenraad
De heer W. van den Heuvel
Voorzitter



12 Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 17 juni 2026
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder

.....
De heer P. Thoben

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw S. Helbig

.....
De heer F.J. Berends

.....
De heer J.G. Broekman

.....
De heer G.B.J.M. Janssens

.....
Mevrouw G.P. van Deutekom – van de Laar



Jaarrekening

13 Jaarrekening

13.1 Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming x € 1)

	Ref.	31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa	1				
Overige immateriële vaste activa			35.938		0
Vastgoedbeleggingen	2				
DAEB vastgoed in exploitatie		1.136.449.765		1.046.717.232	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		23.425.638		22.862.470	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		76.610.233		71.256.869	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>16.933.641</u>		<u>2.012.508</u>	
			1.253.419.277		1.142.849.079
Materiële vaste activa	3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			6.251.833		6.404.679
Financiële vaste activa	4				
Andere deelnemingen		50.771		49.286	
Latente belastingvordering(en)		<u>631.193</u>		<u>1.085.875</u>	
			681.964		1.135.161
Totaal van vaste activa			<u>1.260.389.012</u>		<u>1.150.388.919</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	5				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		523.019		0	
Overige voorraden		<u>539.561</u>		<u>562.748</u>	
			1.062.580		562.748
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren		227.871		145.256	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		25.173		378.026	
Overige vorderingen		156.450		131.803	
Overlopende activa		506.173		<u>231.811</u>	
			915.667		886.896
Liquide middelen	7				
			692.483		125.698
Totaal van vlottende activa			<u>2.670.730</u>		<u>1.575.342</u>
Totaal van activa			<u>1.263.059.742</u>		<u>1.151.964.261</u>

Noot: voor een toelichting van de referenties verwijzen wij naar paragraaf 11.5: Toelichting op de balans.



(voor resultaatbestemming x € 1)

Ref.	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
Groepsvermogen				
8				
Herwaarderingsreserve	722.759.247		639.021.364	
Overige reserves	138.636.868		118.127.636	
Resultaat boekjaar	<u>98.954.509</u>		<u>104.247.115</u>	
		960.350.624		861.396.115
Voorzieningen				
9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>1.310.783</u>		9.547.000	
		1.310.783		9.547.000
Langlopende schulden				
10				
Schulden aan banken	212.226.610		205.283.000	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>64.738.049</u>		<u>61.417.572</u>	
		276.964.659		266.700.572
Kortlopende schulden				
11				
Schulden aan overheid	31.799		0	
Schulden aan banken	14.555.954		7.460.051	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.198.357		1.948.683	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.482.898		1.289.389	
Overlopende passiva	<u>4.164.668</u>		<u>3.622.451</u>	
		24.433.676		14.320.574
Totaal van passiva		<u>1.263.059.742</u>		<u>1.151.964.261</u>



13.2 Winst-en-verliesrekening over 2025

(x € 1)

	Ref.	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	12	40.450.685	38.224.908
Opbrengsten servicecontracten	13	954.359	1.114.360
Lasten servicecontracten	14	-997.180	-1.103.448
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15	-2.985.411	-2.613.594
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-15.116.892	-15.770.558
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	-3.676.814	-3.275.359
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.628.747	16.576.309
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.930.059	2.428.323
Toegerekende organisatiekosten		-15.603	-8.257
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.259.622	-1.715.750
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19	654.834	704.316
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	4.165.306	-14.097.418
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21	84.839.100	111.051.750
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		2.277.098	101.359
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		91.281.504	97.055.691
Overige organisatiekosten	22	-1.633.547	-1.334.286
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-711.647	-736.677
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	182.996	68.091
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-6.331.952	-5.850.979
Totaal van financiële baten en lasten		-6.148.956	-5.782.888
Totaal van resultaat voor belastingen		102.070.935	106.482.464
Belastingen	26	-3.117.486	-2.232.686
Resultaat deelnemingen	27	1.060	-2.114
Totaal van resultaat na belastingen		98.954.509	104.247.664

Noot: voor een toelichting van de referenties verwijzen wij naar paragraaf 11.6: Toelichting op de winst-en-verliesrekening.



13.3 Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

(x € 1)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	40.455.782	38.292.718
Vergoedingen	1.165.404	1.343.045
Overige bedrijfsontvangsten	67.782	79.971
Ontvangen interest	36.587	2.019
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	41.725.555	39.717.753
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-3.757.513	-3.299.916
Onderhoudsuitgaven	-15.304.785	-13.879.061
Overige bedrijfsuitgaven	-7.590.732	-7.290.238
Betaalde interest	-6.077.314	-5.313.114
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-125.067	-114.207
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-119.544	-190.443
Vennootschapsbelasting	-2.309.880	-2.436.979
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-35.284.835	-32.523.958
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.440.720	7.193.795
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.166.315	2.467.282
Verkoopontvangsten grond	35.903	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	3.202.218	2.467.282
Nieuwbouw huur	-16.200.146	-7.037.525
Verbeteruitgaven	-5.057.322	-7.111.189
Aankoop	-868.120	-3.397.601
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-974.182	-299.710
Investerings overig	-130.594	-74.468
<i>Totaal van verwerving vastgoed</i>	-23.230.364	-17.920.493
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed	-20.028.146	-15.453.211
Ontvangsten verbindingen	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-20.028.146	-15.453.211



Vervolg kasstroomoverzicht over 2025

	2025	2024
Financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	16.000.000	16.808.455
Aflossing geborgde leningen	<u>-7.250.000</u>	<u>-11.000.000</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	8.750.000	5.808.455
Wijziging kortgeld	5.500.000	0
Toename (afname) van geldmiddelen	662.574	-2.450.961
Geldmiddelen aan het begin van de periode	29.909	2.480.870
Toename (afname) van geldmiddelen	662.574	-2.450.961
Geldmiddelen aan het einde van de periode	692.483	29.909
Opgenomen onder liquide middelen	692.483	125.698
Opgenomen onder schulden aan banken	0	-95.789
Geldmiddelen aan het einde van de periode	692.483	29.909



13.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

13.4.1 Algemene toelichting

1. Activiteiten

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio 'Metropoolregio Eindhoven', waarbij zij de keuze primair laat vallen op de regio's Deurne en Asten en secundair op de regio's Helmond, Laarbeek en Someren. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

2. Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van management dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gereede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2025 bedraagt € 960 mln. positief (2024: € 861 mln. positief), de operationele kasstroom in 2025 € 6,4 mln. (2024: € 7,2 mln.). Financiering vindt plaats met kortlopende - en langlopende schulden, waaronder door banken verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd.

De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties en er is sprake van toenemende onzekerheden in de vastgoedwaardering en de bouwkostenontwikkeling. De uitbreiding en de verduurzaming van het woningbezit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door de eerder weggevallen verhuurderheffing. Per 31 december 2025 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2026 en 2027. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen.

3. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Dunantweg 10 te Deurne en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17024192.

4. Groepsverhoudingen

. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De resultaten van onze deelneming worden als resultaat deelnemingen verantwoord in het resultaat.

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%

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 in Helmond voor een periode van in beginsel 60 jaar.



5. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

6. Presentatiewijziging

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

7. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Bergopwaarts zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien 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 jaarrekeningpost.

De belangrijkste oordelen hebben betrekking op:

- Het bepalen of en voor welke mate de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde van toepassing is voor het bezit van de stichting

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op:

- Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Het bepalen van de omvang van bijzondere waardeverminderingen door onrendabele investeringen in bezit met de beste schatting voor voorzieningen hierbij
- Het bepalen van de beleidswaarde van het DAEB- en niet DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

8. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt over wie 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.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt de aard en de omvang van de transactie toegelicht en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

9. Toelichting op het 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, (des)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.

10. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Bergopwaarts heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Bergopwaarts zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- verhuur van parkeervoorzieningen, die niet gekoppeld zijn aan een woning, waarop deels een verkoopbestemming van toepassing is;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Bergopwaarts een verhuurstrategie heeft geformuleerd.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 3 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn hieronder nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">- Voorziening onrendabele investeringen- Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Huuropbrengsten- Opbrengsten servicecontracten- Verkoopopbrengsten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">- Ontvangsten verhuur en servicecontracten- Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Lasten servicecontracten- Lasten onderhoudsactiviteiten- Overige directe lasten exploitatie bezit- Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht:</u>



	<ul style="list-style-type: none">- Uitgaven servicecontracten- Uitgaven onderhoud- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Schulden/leningen kredietinstellingen- Schulden/leningen overheid- Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Bergopwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 98,45%/1,55%	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Lasten verhuur en beheeractiviteiten- Opbrengsten en kosten overige activiteiten- Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Personeelsuitgaven

13.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.



3. 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 kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

4. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten:

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de 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.

4.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 3 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Bergopwaarts als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Bergopwaarts voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;



- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Bergopwaarts waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Bergopwaarts past zowel de basisversie als de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Bergopwaarts een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Bergopwaarts geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de



betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Bergopwaarts past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe:

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Bergopwaarts maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

- De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:
- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten gebeurt aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgedurende gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.



Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijnsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuurlast, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Bergopwaarts heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijnsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonontwikkeling	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenontwikkeling	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardeontwikkeling (Zuidoost Noord-Brabant)	5,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardeontwikkeling (Delft en Westland)	5,3%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten - EGW	€ 1.625 - € 2.594					
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten - MGW	€ 1.394 - € 2.681					
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitpanden - EGW	€ 922 - € 1.382					
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitpanden - MGW	€ 807 - € 1.557					
Beheerkosten - EGW	€ 569,07					
Beheerkosten - MGW	€ 558,41					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Deurne: 0,1062% Asten: 0,1052% Helmond: 0,1173% Laarbeek: 0,0970% Someren: 0,1005% Delft: 0,09983%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurderving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%					
Mutatiekans bij uitpanden	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%					
Mutatieleegstand – DAEB	0 maanden					
Mutatieleegstand – niet-DAEB	3 maanden					
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%					
Disconteringsvoet	6,02%					



Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geregleerde woningen	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen		1,00%	1,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig - maatschappelijke en zorg onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo		€ 7,69 - € 12,42 per m2 BVO			
Mutatieonderhoud per m2 bvo		€ 12,90 - € 15,62 per m2 BVO			
Mutatiekosten - marketing		14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed		3% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed		2% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten – zorg onroerend goed		2,5% van de marktjaarhuur			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		Deurne: 0,2121% Helmond: 0,2152%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)		0,13%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zorg onroerend goed (% van de WOZ)		0,35%			
Mutatieleegstand		6 maanden			
Disconteringsvoet		9,64%			

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 70,99			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 238,98			
Beheerkosten – parkeerplaats		€ 35,49			
Beheerkosten – garagebox		€ 48,51			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,23%			
Mutatieleegstand		6 maanden			
Disconteringsvoet		7,91%			

Inschakeling taxateur

In het boekjaar 2025 is de volledige bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. De twee daaropvolgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

Bergopwaarts heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor BOG/MOG en Intramuraal zorgvastgoed heeft bergopwaarts de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende



standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Bergopwaarts opereert.

Toepassing vrijheidsgraden

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Bergopwaarts
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd. Uit de NVM-database. De markthuurstijging is niet toegepast, het Handboek presenteert een marktconforme stijging.
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Taxateur heeft per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast, handboek is passend
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager



vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

4.2 Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Bergopwaarts en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Bergopwaarts. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en zelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Bergopwaarts hanteert in haar beleid een streefhuur van 59% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Bergopwaarts en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode, inclusief belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
 - b) Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat (saneringsheffing, heffing Aw) maken geen deel uit van de gemiddelde beheerlasten;
 - c) Leefbaarheid is uitgesloten in de bepaling van de beheerlasten.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2025	2024
Streefhuur (59% van de maximaal redelijke huur)	€ 663	€ 636
Onderhoudsnorm	€ 3.171	€ 2.975
Beheerlasten	€ 1.169	€ 1.016



(Sociale) disconteringsvoet	4,22% DAEB,	4,17% DAEB,
	4,76% Niet-DAEB	4,70% Niet-DAEB

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Bergopwaarts heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

4.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bergopwaarts heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Bergopwaarts onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die 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.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen: als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als herwaardering.
- 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 waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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 bestemd voor de verkoop'.

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

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;

4.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

5. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Algemene uitgangspunten

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking 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.

6. Financiële vaste activa

6.1 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

6.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

6.3 Bijzondere waardevermindering van vaste activa

Voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Bergopwaarts op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een actief. 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 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 actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien 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.



7. Voorraden

7.1 Grondposities

De voorraden grond worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de lagere opbrengstwaarde.

De lagere 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. 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.

9. Liquide middelen

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

10. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

11. 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 contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

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.

11.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen 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 indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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 (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

12. Lang- en kortlopende schulden

Lang- en kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking 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. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast 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 onder voorwaarden 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.



13.4.3 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 reeds 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.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Bergopwaarts naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Bergopwaarts. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De personele inzet wordt verdeeld op basis van werkzaamheden die toe te rekenen zijn aan onderhoud, leefbaarheid en overige organisatiekosten.

2. Bedrijfsopbrengsten

2.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 5,8% voor lage middeninkomens bij een huur van € 300 of meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5% (inflatie 2025 van 4,5% + 1%).

De huursomstijging over 2025 bedraagt 4,98% en blijft daarmee binnen het toegestane maximum.

2.3 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.

2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen



- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

3. Bedrijfslasten

3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

3.2 Afschrijvingen op immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

3.4 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.



3.5 Pensioenlasten

Bergopwaarts heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. 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 betaalt.

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 31 december 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 134,9% (31 december 2024: 130,3%). Op 31 december 2025 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,2% te hebben. Bergopwaarts heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Bergopwaarts. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

3.6 Kosten omtrent 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 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 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.

3.8 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.



4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

5. Resultaat deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Bergopwaarts wordt toegerekend.

6. Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

13.4.4 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 AW) gestelde eisen. Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van derivaten niet toegestaan.

Binnen Bergopwaarts wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

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

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/bepakt;



- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

Valutarisico

Bergopwaarts is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Bergopwaarts loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van 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 renteaftspraken loopt Bergopwaarts risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Per financieringsbesluit maakt Bergopwaarts een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

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 statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. Eind 2025 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2025

Bankschuld	0
Kredietlimiet	1.000.000
Lopende investeringsverplichtingen	17.306.398
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2025)	6.697.000

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 maatregelen rondom de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Woningcorporaties leiden tot een significant effect op 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 lange termijn 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 2025 en 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2026 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.



13.5 Toelichting op de balans per 31 december 2025 (x € 1)

1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	67.448
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67.448
Boekwaarde per 1 januari 2025	0
Mutaties 2025	
Investerings	39.931
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-3.993
Totaal mutaties	35.938
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	39.931
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.993
Boekwaarde per 31 december 2025	35.938

In 2025 heeft er een investering plaats gevonden in de immateriële vaste activa. Dit betreft implementatiekosten voor een nieuwe applicatie.

Voor de post immateriële vaste activa worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Software en website lineair 5 jaar



2 Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	458.955.763	28.749.233	487.704.996
Herwaarderingen	605.350.825	1.644.310	606.995.135
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-17.588.299	-7.531.069	-25.119.368
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.046.718.289	22.862.473	1.069.580.762
correctie beginbalans	0	144.752	144.752
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.046.718.289	23.007.226	1.069.725.514
Mutaties 2025			
Verbeteringen	6.535.482	1.755	6.537.237
Aankopen	1.084.457	536.027	1.620.484
Opleveringen	3.665.840	0	3.665.840
Verkopen	-676.415	-2.825	-679.240
Sloop	0	0	0
Herclassificatie	225.925	-225.925	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	77.426.056	-171.704	77.254.352
Waardeverminderingen	1.470.132	281.084	1.751.216
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Totaal mutaties	89.731.476	418.412	90.149.889
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	469.929.991	29.059.438	498.989.430
Herwaarderingen	682.636.768	1.617.357	684.254.125
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-16.116.995	-7.251.158	-23.368.152
Boekwaarde per 31 december 2025	1.136.449.765	23.425.638	1.159.875.402

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 684,2 mln.

Bezitsgegevens

	2025	2024
Woonruimte	5.341	5.323
Bedrijfsruimte	16	17
Maatschappelijk vastgoed	7	7
Intramuraal vastgoed	83	83
Parkeergelegenheid	96	97
Overige		
Totaal	5.543	5.527

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen met peildatum 01-01-2024 van deze eenheden bedraagt € 1.474,18 mln.



Verklaring waardemutatie

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

Type wijziging - schattingswijzigingen	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Percentage
Marktwaaarde verhuurde staat 31-12-2024	1.046.718.289	22.862.473	1.069.580.762	
Verkoop	-2.426.377	-216.369	-2.642.746	-0,2%
Wijzigingen aan de software	29.969.595	9.370	29.978.965	2,8%
Effect van een jaar opschuiven	30.426.729	635.579	31.062.308	2,9%
Parameterwijzigingen	21.910.407	-317.606	21.592.801	2,0%
Wijziging in bezitsgegevens	2.837.886	-1.068.640	1.769.246	0,2%
Wijzigingen door taxatie	758.733	882.519	1.641.252	0,2%
Investerings	4.019.606	638.312	4.657.918	0,4%
Marktwaaarde verhuurde staat 31-12-2025	1.134.214.867	23.425.638	1.157.640.505	
Renovatieprojecten			2.234.897	
Marktwaaarde verhuurde staat 31-12-2025	1.134.214.867	23.425.638	1.159.875.402	

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 521,7 mln. (2024: € 531,7 mln,)

Sensitiviteitsanalyse

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	DAEB en niet-DAEB (x 1.000)
€ 25,- hogere streefhuur	+ € 37.859
€ 25,- lagere streefhuur	- € 37.593
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	- € 21.048
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	+ € 21.048
€ 100,- hogere beheerkostennorm per vhe	- € 21.048
€ 100,- lagere beheerkostennorm per vhe	+ € 21.048
0,5% hogere disconteringsvoet	- € 43.620
0,5% lagere disconteringsvoet	+ € 54.014

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven ten behoeve van de financiering van het onroerend goed.

Bergopwaarts heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.



2.2 Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	39.214.724	3.066.718	42.281.442
Herwaarderingen	32.042.145	0	32.042.145
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-1.054.210	-1.054.210
Boekwaarde per 1 januari 2025	71.256.869	2.012.508	73.269.377
Waardeverminderingen			
Investerings	0	18.617.973	18.617.973
Terugkopen	-1.157.135	0	-1.157.135
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen opleveringen	0	-4.104.610	-4.104.610
Cumulatieve waardeverminderingen oplevering		438.770	438.770
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	7.336.370	0	7.336.370
Waardeverminderingen/afschrijvingen	-825.871	-31.000	-856.871
Totaal mutaties	5.353.364	14.921.133	20.274.497
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	38.057.589	17.580.081	55.637.670
Herwaarderingen	38.552.644	0	38.552.644
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-646.440	-646.440
Boekwaarde per 31 december 2025	76.610.233	16.933.641	93.543.874

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 264 verhuureenheden (2024: 272 eenheden) 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%.

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn geen grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.



3 Materiële vaste activa

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

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.661.674	57.756	1.314.102	9.033.532
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.925.162	-18.363	-685.329	-2.628.854
Boekwaarde per 1 januari 2025				6.404.678
Mutaties 2025				
Investerings	85.597	0	37.268	122.865
Desinvesteringen	0	-27.885	0	-27.885
Afschrijvingen	-145.018	-5.857	-96.950	-247.825
Totaal mutaties				-152.845
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.747.272	8.071	1.351.371	9.106.714
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.070.180	-2.421	-782.280	-2.854.881
Boekwaarde per 31 december 2025	5.677.092	5.650	569.091	6.251.833

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

Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de toegelaten instelling.



4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering	Totaal
1 januari 2025			
Boekwaarde	49.712	1.085.946	1.135.658
Mutaties 2025			
Resultaat deelnemingen	1.059	0	1.059
Waardeverandering	0	-454.753	-454.753
Totaal mutaties	1.059	-454.753	-453.694
31 december 2025			
Boekwaarde	50.771	631.193	681.964

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

4.1 Deelnemingen

De deelneming betreft:

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1)	Eigen vermogen per 31-12-2025 (x € 1)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	1.060	50.771

4.2 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht:

a. Vastgoed bestemd voor doorexploitatie

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo negatief € 277,2 mln., onderverdeeld naar € 21,0 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 298,2 fiscaal lager gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen.

Omdat het zeer waarschijnlijk is dat voor activa (bijvoorbeeld vastgoed in exploitatie) geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie bij een waardering tegen contante waarde nihil bedraagt.

b. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. De fiscale bodemwaarde wordt bepaald rekening houdend met de WOZ-waarde per balansdatum. Complicerende factor daarbij is dat de WOZ-waarde pas na balansdatum wordt vastgesteld. Niettemin wordt met deze WOZ-waarde rekening gehouden



bij de bepaling van het tijdelijk verschil. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 2,86% (2024: 2,06%) en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,6 mln. (2024: € 0,9 mln.) terwijl de nominale waarde eveneens € 0,6 mln. bedraagt.

c. Langlopende leningen

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,86% (2024: 2,06%) en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,2 mln. (2024: € 0,2 mln.) Vanwege de lopende beroepsprocedure tegen de rente-aftrek beperking (ATAD) is het zeer onwaarschijnlijk dat er een fiscale afwikkeling in de toekomst plaats vindt, waardoor de latentie op nihil is gewaardeerd.

De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2024 zijn definitief opgelegd door de Belastingdienst.

5 Voorraden

	31 december 2025	31 december 2024
Voorraad grondposities	539.561	562.186
Vastgoed bestemd voor de verkoop	523.019	0
Totaal voorraden	1.062.581	562.186

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

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 2 (2024:0). Deze 2 woningen worden naar verwachting binnen 1 jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 0,75 mln. en de boekwaarde € 0,5 mln.

6 Vorderingen

Alle 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.

	31 december 2025	31 december 2024
Huurdebiteuren	227.871	145.463
Belastingen en premies sociale verzekeringen	25.173	378.026
Overige vorderingen	156.450	131.803
Overlopende activa	506.173	229.752
	915.667	885.044

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit te vorderen vennootschapsbelasting over het jaar 2025. De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde rente van de leningen.



6.1 *Huurdebiteuren*

	31 december 2025	31 december 2024
Huurdebiteuren	469.305	305.087
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-241.433	-159.624
Totaal huurdebiteuren	227.871	145.463

Het achterstandspercentage voor zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,34% (2024: 0,28%).

De dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren is gebaseerd op het totaal van zittende huurders (10%) en vertrokken huurders (75%).

Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

6.2 *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

	31 december 2025	31 december 2024
Vennootschapsbelasting	25.173	378.026
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	25.173	378.026

6.3 *Overige vorderingen*

	31 december 2025	31 december 2024
Overige debiteuren	2.192	103.266
In beheer gegeven vastgoed	0	0
Overige	154.258	28.538
Totaal overige vorderingen	156.450	131.803

6.4 *Overlopende activa*

	31 december 2025	31 december 2024
Nog te activeren investeringen	5.262	228.424
Incasso's onderweg	4.830	1.979
Vooruitbetaalde rente leningen	477.300	-0
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	18.781	-651
Totaal overlopende activa	506.173	229.752

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



7 Liquide middelen

	31 december 2025	31 december 2024
Direct opvraagbaar		
Kas	196	144
Bank	692.287	12.554
Totaal liquide middelen	692.483	12.698

8 Groepsvermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	606.979.219	510.546.000
Gerealiseerde herwaarderding a.g.v. verkoop	-989.466	-949.000
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	78.216.849	97.382.219
Stand 31 december	684.206.603	606.979.219

8.2 Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden

	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	32.042.145	31.971.000
Correctie i.v.m. conversie systeem	0	-30.000
Stand per 1 januari	32.042.145	31.941.000
Herwaarderding voorgaande boekjaren	0	0
Gerealiseerde herwaarderding a.g.v. terugkoop	-825.870	-384.000
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	7.336.369	485.145
Stand 31 december	38.552.644	32.042.145



8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	118.127.636	194.164.000
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	104.247.114	20.467.000
Mutatie als gevolg van overgang systeem	0	0
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. ver-/terugkoop	1.815.337	1.333.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-85.553.219	-97.836.364
Stand 31 december	<u>138.636.868</u>	<u>118.127.636</u>

Het resultaat is vooruitlopend op een daartoe strekkend besluit qua resultaatbestemming als separate regel opgenomen onder het eigen vermogen.

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

9 Voorzieningen

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

	Stand per 31 december 2024	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2025
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.547.000	5.613.121	-5.381.694	-8.467.644	1.310.783
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0
Boekwaarde	<u>9.547.000</u>	<u>5.613.121</u>	<u>-5.381.694</u>	<u>-8.467.644</u>	<u>1.310.783</u>

9.1 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. De onrendabele top voor renovatieprojecten waar een aanbesteding heeft plaats gevonden in 2025 is opgehoogd met € 0,7 mln. Op een zestal lopende nieuwbouwprojecten is de in eerdere jaren genomen onrendabele top deels teruggenomen (€ 7,5 mln.). De totale voorziening van € 1,3 mln. kan aangemerkt worden als langlopend.



10 Langlopende schulden

	31 december 2025			31 december 2024		
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen banken	17.167.000	192.900.696	210.067.696	2,86%	203.068.000	2,80%
Agio Vestia lening	226.823	1.932.091	2.158.914		2.215.000	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.738.049	0	64.738.049		61.418.000	
Overige schulden	0	0	0		0	
Totaal	82.131.872	194.832.787	276.964.659	2,86%	266.701.000	2,80%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2026 bedraagt € 14,5 mln.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 218,1 mln. (2024: € 239,3 mln.). De marktwaarde is gebaseerd op de verstrekingscurve per 31-12-2025 inclusief kredietopslag (credit spread)

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

10.1 Leningen kredietinstellingen

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

	Schulden/leningen banken
Stand per 1 januari 2025 (lang- en kortlopend)	212.588.220
Bij: opname leningen	20.000.000
Bij: agio op nieuwe leningen	0
Af: reguliere aflossingen	-7.250.000
Mutatie variabele hoofdsom lening	1.500.000
Af: vrijval agio leningen	-55.656
Stand per 31 december 2025 (lang- en kortlopend)	226.782.564

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn € 14,5 mln.

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn € 212,3 mln.

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% (2024: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde



liquiditeitsopslag 0,33% (2024: 0,15%). Het vervalschema van de opslagherzieningen is hieronder weergegeven:

Basisrenteleningen	Hoofdsom	Opslagherziening	Basisrente	Opslag	Te betalen tot opslagherziening
Lening I	6.750.000	18-12-2026	3,452%	0,330%	3,782%
Lening II	6.750.000	18-12-2026	3,420%	0,330%	3,750%
Lening III	5.000.000	2-11-2026	3,630%	0,320%	3,950%
	<u>18.500.000</u>				

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.

10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2025	31 december 2024
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	61.417.747	61.878.968
Correctie i.v.m. conversie systeem	0	-142.437
1 januari	<u>61.417.747</u>	<u>61.736.530</u>
Mutaties		
Herwaarderingen	5.059.272	70.645
Verminderingen (terugkopen)	-1.157.135	-389.428
Waardeverminderingen	-581.835	0
	<u>3.320.302</u>	<u>-318.783</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<u>64.738.049</u>	<u>61.417.747</u>

11 Kortlopende schulden

	31 december 2025	31 december 2024
Schulden aan overheid	31.799	0
Schulden aan banken	14.555.954	7.460.051
Schulden aan leveranciers	4.198.357	1.948.683
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.482.898	1.289.389
Overlopende passiva	4.164.668	3.621.969
Totaal kortlopende schulden	<u>24.433.676</u>	<u>14.320.092</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.



Onder post "Schulden aan banken" is de aflossingsverplichting van de langlopende schulden opgenomen, € 14,5 mln.

11.1 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2025	31 december 2024
Omzetbelasting	1.354.070	1.289.389
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	128.828	-0
Totaal belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.482.898	1.289.389

11.2 Overlopende passiva

	31 december 2025	31 december 2024
Niet vervallen rente van geldleningen	3.047.163	2.825.209
Vooruitontvangen huurinkomsten	292.555	247.907
Af te rekenen servicekosten	229.433	286.775
Nog te factureren accountantskosten	120.395	82.159
Nog te factureren projectkosten	0	295
Nog te factureren taxatiekosten	4.477	2.329
Nog te factureren overige bedrijfskosten	0	96.851
Niet opgenomen verlofrechten	93.324	79.470
Overige	377.321	972
Totaal overlopende passiva	4.164.668	3.621.969

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Bergopwaarts een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Bergopwaarts opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 0,06 mln.) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 5,8 mln. per 31 december 2025.

Bergopwaarts zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 1,1 mln. moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Bergopwaarts het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Bergopwaarts verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.



Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bergopwaarts heeft aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt ter grootte van € 600 mln., zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van Bergopwaarts. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien Bergopwaarts niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts voor een totaal bedrag van € 17,3 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2025 is Bergopwaarts onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 1,1 mln. (31 december 2024: nihil), waarvan de uitvoering onderhanden is. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

In de cao voor woningcorporaties is opgenomen dat werkgevers verplicht zijn per medewerker een budget te reserveren voor persoonlijke ontwikkeling. Ultimo 2025 bedraagt de openstaande verplichting voor Bergopwaarts € 0,1 mln.

Kredietfaciliteit

Door de ING Bank is een kredietfaciliteit van € 1,0 mln. verstrekt in rekening-courant.

Automatisering

Bergopwaarts heeft in samenwerking met het ICT-Platform Oost-Brabant een contract met Itris B.V. met een ingangsdatum van 1 januari 2024 voor een periode van 4 jaar. Het contract bevat een breekmoment op 1 januari 2026 op basis van vooraf afgesproken KPI's, met een opzegtermijn van 6 maanden. De verplichting per 31-12-2025 bedraagt € 0,4 mln.



13.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025 (x € 1)

12 Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen	39.819.596	37.353.460
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.142.618	1.344.000
	<hr/>	<hr/>
	40.962.214	38.697.460
Af: huurderving wegens leegstand	-359.122	-362.403
huurderving wegens oninbaarheid	-93.046	-43.322
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-59.361	-66.827
	<hr/>	<hr/>
	-511.529	-472.552
	<hr/>	<hr/>
Totaal huuropbrengsten	40.450.685	38.224.908

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

- verhoging van de huren wegens de jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en woningverbetering tot een bedrag van € 1,7 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,35 mln.;
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2025	2024
Deurne	26.704.989	25.374.346
Asten	8.995.830	8.380.912
Helmond	3.625.362	3.379.374
Laarbeek	345.218	327.966
Someren	33.078	35.694
Delft	746.208	726.616
	<hr/>	<hr/>
	40.450.685	38.224.908



13 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	958.543	1.124.221
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.184	-9.861
Totaal opbrengsten servicecontracten	954.359	1.114.360

Het derving percentage bedraagt 0,44% (2024: 0,89%).

14 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Water en electra	322.144	373.569
Schoonhouden algemene ruimten	354.145	351.493
Huismeesteractiviteiten	47.708	45.161
Kosten warmwatervoorzieningen	256.592	314.348
Tuinonderhoud	5.641	5.790
Telefoon liften	4.193	6.833
Service commerciële ruimten	5.536	4.597
Overigen	1.221	1.658
Totaal lasten servicecontracten	997.180	1.103.448



15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-124.965	-117.640
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-124.965	-117.640
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	2.593.972	2.306.368
Vakantiegeld	207.067	184.780
Overig	90.884	53.014
Subtotaal lonen en salarissen	2.891.923	2.544.163
Sociale lasten	488.054	416.554
Pensioenpremie	367.874	308.736
Subtotaal personeelslasten	3.747.851	3.269.453
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-881.799	-675.615
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-306.989	-278.379
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	-15.603	-8.257
Subtotaal personeelslasten	2.543.460	2.307.202
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	750.360	532.732
Huisvestingslasten	219.935	163.670
Bestuurslasten	132.493	121.864
ICT lasten	767.752	733.517
Algemene lasten	878.167	740.039
Subtotaal bedrijfslasten	2.748.707	2.291.822
Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud	-553.366	-552.586
Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid	-246.695	-228.373
Subtotaal bedrijfslasten	1.948.646	1.510.863
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	3.993	0
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	247.824	247.454
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	251.817	247.454
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatielasten</i>	-1.633.547	-1.334.286
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.985.411	2.613.594

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2024 gestegen. Het aantal fte (43,33; gemiddeld 40,83 fte) eind 2025 is toegenomen ten opzichte van 2024 (37,40; gemiddeld 36,27 fte).

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

De pensioenlasten zijn afhankelijk van de salarissen.



De overige personeelslasten zijn gestegen ten opzichte van de kosten in 2024. In 2025 zijn er meer kosten uitgegeven voor 'tijdelijk' ingeleend personeel.

Door de overgang van een nieuw woonverdeelsysteem zijn de algemene lasten gestegen ten opzicht van 2024.

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	2.509.766	2.442.901
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	11.171.961	12.099.456
Subtotaal onderhoudsuitgaven	13.681.727	14.542.357
Toegerekende organisatiekosten	1.435.165	1.228.201
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	15.116.892	15.770.558

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2025	2024
Planmatig onderhoud	11.171.961	12.099.457
Mutatie-onderhoud	1.124.369	674.425
Serviceonderhoud	1.371.511	1.703.138
In beheer gegeven vastgoed	13.886	65.337
Totaal onderhoudsuitgaven	13.681.727	14.542.357



17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-54.560	-52.322
Subtotaal baten woningexploitatie	-54.560	-52.322
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	29.841	22.268
Belastingen	2.520.504	2.287.535
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	2.550.345	2.309.803
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	295.835	309.355
Contributie landelijke federatie	45.942	45.072
Kosten servicefonds	101.046	95.961
Overige exploitatielasten	738.206	567.490
Subtotaal lasten woningexploitatie	1.181.029	1.017.878
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.676.814	3.275.359

18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0



19 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.068.697	2.550.840
Af: direct toerekenbare kosten	-138.638	-122.517
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.930.059	2.428.323
Toegerekende organisatiekosten	-15.603	-8.257
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-679.240	-1.717.000
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	-1.580.382	1.250
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	654.834	704.316

20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2025	2024
Mutatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	-990.644	5.295.524
Verlies uit investeringen in activa in exploitatie	4.302.338	8.794.440
Terugneming ORT als gevolg van lagere stichtingskosten nieuwbouw	-7.477.000	0
Afboeken projectkosten	0	7.454
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-4.165.306	14.097.418

In 2025 zijn er geen nieuwe onrendabele toppen genomen voor nieuwbouwprojecten. Er hebben waardemutaties voorgedaan op reeds genomen verliezen van een zestal projecten (positief € 8,2 mln.) en de oplevering van het project Katoenstraat (negatief € 0,3 mln.). Daarnaast is het verlies op investeringen in activa in exploitatie eveneens hier verantwoord (€ 4,3 mln.).

21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-84.839.100	-111.051.750
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.277.098	-101.359
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-87.116.198	-111.153.109



22 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Bestuur en toezicht	131.751	121.139
Stakeholders	12.026	37.664
Communicatie en PR	8.385	19.269
Personeel en Organisatie	1.111.341	836.917
Financieel beheer	274.818	227.357
Overige organisatiekosten (verhuur en beheer)	1.538.321	1.242.346
Heffing bijdrage AW	34.885	29.995
Obligheffing WSW	60.341	61.944
Heffingen	95.226	91.939
Totaal overige organisatiekosten	1.633.547	1.334.286

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

23 Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	4.246	7.006
Mens gerelateerde leefbaarheid	153.717	222.919
Toegerekende organisatiekosten	553.684	506.752
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	711.647	736.677

24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	36.586	12.731
Rente leningen kredietinstellingen	32.300	0
Vrijval disagio langlopende leningen	114.110	55.360
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	182.996	68.091



25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen *)	-6.273.627	-5.777.183
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-58.325	-73.796
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-6.331.952</u>	<u>-5.850.979</u>

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

	2025	2024
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-6.234.627	-5.723.183
- rentelasten van leningen met een variabele rente	-39.000	-54.000
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	<u>-6.273.627</u>	<u>-5.777.183</u>



26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Acute belastingen huidig jaar	2.754.082	2.317.264
Acute belastingen voorgaande jaren	-91.349	-4.703
Mutatie latente belastingen	454.753	-79.875
Totaal	3.117.486	2.232.686

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2025	2024
Resultaat voor belasting volgens jaarrekening	102.070.935	106.482.464
Waardeveranderingen vastgoed	-83.804.504	-97.063.145
Afschrijvingen	-1.009.300	-945.528
Niet-aftekbare rente (ATAD)	2.314.281	3.314.428
Tijdelijke verschillen	-8.731.321	-2.815.797
Belastbaar bedrag	10.840.091	8.972.422
Fiscale verliescompensatie	0	0
	10.840.091	8.972.422
Verschuldigde winstbelasting	2.754.083	2.272.225

	2025	2024
Acute belastingen	-2.662.733	-2.312.561
Mutatie latente belastingen	-454.753	79.875
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-3.117.486	-2.232.686

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving.

De acute VpB-positie voor het jaar 2025 is bepaald op € 2,7 mln. Bergopwaarts beschikt niet meer over in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen.

Ansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,7%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,07% (2024: 6,59%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van 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.



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 2025 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;

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

27 Resultaat deelnemingen

	2025	2024
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	1.060	-2.114
Totaal resultaat deelnemingen in het resultaat	1.060	-2.114

Overige informatie

28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 40,9 werknemers in dienst (2024: 36,3). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Hieronder staat een uitsplitsing naar afdeling.

Personeelsbezetting (in FTE) (*1)	2025	2024
Directie/bestuur	0,00	1,00
Staf	1,44	1,56
Strategie	4,06	2,56
Wonen	12,00	11,78
Vastgoed	13,89	12,22
Bedrijfsvoering	9,39	8,28
Totaal	40,78	37,40

Geen van de werknemers is zowel in 2025 als 2024 buiten Nederland werkzaam geweest.



29 Accountantshonoraria

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

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	181.625	173.749
Andere controlewerkzaamheden	15.000	3.000
Andere niet-controlediensten	0	0
Controle werkzaamheden voorgaande jaren	29.802	0
Totaal accountantshonoraria	<u>226.427</u>	<u>176.749</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Bergopwaarts zijn uitgevoerd door PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. , vallend onder accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.



14 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

14.1 Gescheiden balans per 31 december 2025

Bedragen x € 1

	31 december 2025				31 december 2024			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
VASTE ACTIVA								
<i>Immateriële vaste activa</i>								
Overige immateriële vaste activa	0	35.938	0	35.938	0	0	0	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.136.449.765	0	0	1.136.449.765	1.046.717.232	0	0	1.046.717.232
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	23.425.638	0	23.425.638	0	22.862.470	0	22.862.470
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	66.483.045	10.127.188	0	76.610.233	61.681.837	9.575.032	0	71.256.869
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.933.641	0	0	16.933.641	2.012.508	0	0	2.012.508
	1.219.866.451	33.552.826	0	1.253.419.277	1.110.411.577	32.437.502	0	1.142.849.079
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.677.092	574.741	0	6.251.833	5.736.512	668.166	0	6.404.678
<i>Financiële vaste activa</i>								
Andere deelnemingen	26.656.975	50.771	-26.656.975	50.771	26.169.135	49.286	-26.169.135	49.286
Latente belastingvordering(en)	486.446	144.747	0	631.193	916.329	169.546	0	1.085.875
	27.143.421	195.518	-26.656.975	681.964	27.085.464	218.832	-26.169.135	1.135.161
Totaal van vaste activa	1.252.686.964	34.359.023	-26.656.975	1.260.389.012	1.143.233.553	33.324.500	-26.169.135	1.150.388.918
VLOTTENDE ACTIVA								
<i>Voorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	523.019	0	0	523.019				
Overige voorraden	174.173	365.388	0	539.561	161.462	401.286	0	562.748
	697.192	365.388	0	1.062.580	161.462	401.286	0	562.748
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	227.871	0	0	227.871	145.256	0	0	145.256
Belastingen en premies sociale verzekeringen	24.859	314	0	25.173	371.026	7.000	0	378.026
Overige vorderingen	156.450	0	0	156.450	131.803	0	0	131.803
Overlopende activa	506.173	0	0	506.173	231.809	3	0	231.812
	915.353	314	0	915.667	879.894	7.003	0	886.897
<i>Liquide middelen</i>								
	-69.923	762.406	0	692.483	-999.800	1.029.709	95.789	125.698
Totaal van vlottende activa	1.542.622	1.128.108	0	2.670.730	41.556	1.437.998	95.789	1.575.343
Totaal van activa	1.254.229.586	35.487.131	-26.656.975	1.263.059.742	1.143.275.109	34.762.498	-26.073.346	1.151.964.261



Bedragen x € 1

	31 december 2025				31 december 2024			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Groepsvermogen								
Herwaarderingsreserve	722.759.247	6.525.123	-6.525.123	722.759.247	639.021.364	5.690.475	-5.690.475	639.021.364
Overige reserves	138.636.868	18.790.135	-18.790.135	138.636.868	118.127.636	17.886.987	-17.886.987	118.127.636
Resultaat boekjaar	98.954.509	1.341.717	-1.341.717	98.954.509	104.247.115	2.591.673	-2.591.673	104.247.115
	960.350.624	26.656.975	-26.656.975	960.350.624	861.396.115	26.169.135	-26.169.135	861.396.115
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.310.783	0	0	1.310.783	9.547.000	0	0	9.547.000
	1.310.783	0	0	1.310.783	9.547.000	0	0	9.547.000
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	212.226.610	0	0	212.226.610	205.283.000	0	0	205.283.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	55.987.652	8.750.397	0	64.738.049	52.864.502	8.553.069	0	61.417.571
	268.214.262	8.750.397	0	276.964.659	258.147.502	8.553.069	0	266.700.571
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	31.799	0	0	31.799	0	0	0	0
Schulden aan banken	14.555.954	0	0	14.555.954	7.364.051	0	96.001	7.460.052
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.133.282	65.075	0	4.198.357	1.920.153	28.530	0	1.948.683
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.484.965	-2.067	0	1.482.898	1.289.063	326	0	1.289.389
Overlopende passiva	4.147.917	16.751	0	4.164.668	3.611.225	11.438	-212	3.622.451
	24.353.917	79.759	0	24.433.676	14.184.492	40.294	95.789	14.320.575
Totaal van passiva	1.254.229.586	35.487.131	-26.656.975	1.263.059.742	1.143.275.109	34.762.498	-26.073.346	1.151.964.261



14.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2025

Bedragen x € 1

	31 december 2025				31 december 2024			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	39.038.033	1.412.652	0	40.450.685	36.848.380	1.376.528	0	38.224.908
Opbrengsten servicecontracten	818.050	136.309	0	954.359	922.255	191.855	0	1.114.110
Lasten servicecontracten	-854.755	-142.425	0	-997.180	-913.246	-190.202	0	-1.103.448
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.789.250	-196.161	0	-2.985.411	-2.505.904	-107.690	0	-2.613.594
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.842.147	-274.745	0	-15.116.892	-15.350.535	-420.023	0	-15.770.558
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.445.798	-231.016	0	-3.676.814	-3.104.453	-170.906	0	-3.275.359
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.924.132	704.615	0	18.628.747	15.896.497	679.562	0	16.576.059
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.930.059	0	0	2.930.059	2.428.323	0	0	2.428.323
Toegerekende organisatiekosten	-15.603	0	0	-15.603	-8.257	0	0	-8.257
Toegerekende organisatiekosten	-2.259.622	0	0	-2.259.622	-1.715.750	0	0	-1.715.750
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	654.834	0	0	654.834	704.316	0	0	704.316
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.165.306	0	0	4.165.306	-14.093.492	-3.926	0	-14.097.418
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84.573.712	265.388	0	84.839.100	109.256.579	1.795.171	0	111.051.750
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.853.165	423.933	0	2.277.098	196.453	-95.094	0	101.359
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90.592.183	689.321	0	91.281.504	95.359.540	1.696.151	0	97.055.690
Overige organisatiekosten	-1.593.101	-40.446	0	-1.633.547	-1.306.916	-27.370	0	-1.334.286
Kosten omtrent leefbaarheid	-698.815	-12.832	0	-711.647	-720.993	-15.684	0	-736.677
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	182.996	0	0	182.996	67.591	0	0	67.591
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.331.952	0	0	-6.331.952	-5.850.779	0	0	-5.850.779
Totaal van financiële baten en lasten	-6.148.956	0	0	-6.148.956	-5.783.188	0	0	-5.783.188
Totaal van resultaat voor belastingen	100.730.278	1.340.657	0	102.070.935	104.149.256	2.332.659	0	106.481.914
Belastingen	-3.117.486	0	0	-3.117.486	-2.493.814	261.128	0	-2.232.686
Resultaat deelnemingen	1.341.717	1.060	-1.341.717	1.060	2.591.673	-2.114	-2.591.673	-2.114
Totaal van resultaat na belastingen	98.954.509	1.341.717	-1.341.717	98.954.509	104.247.115	2.591.673	-2.591.673	104.247.114



14.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2025

Bedragen x € 1

	31 december 2025				31 december 2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Operationele activiteiten</u>								
Huurontvangsten	39.043.130	1.412.652	0	40.455.782	36.916.190	1.376.528	0	38.292.718
Vergoedingen	999.168	166.236	0	1.165.404	1.108.181	234.864	0	1.343.045
Overige bedrijfsontvangsten	67.071	711	0	67.782	79.401	570	0	79.971
Ontvangen interest	36.587	0	0	36.587	2.019	0	0	2.019
Saldo ingaande kasstromen	40.145.956	1.579.599	0	41.725.555	38.105.791	1.611.962	0	39.717.753
Betalingen aan werknemers	-3.659.066	-98.447	0	-3.757.513	-3.189.549	-110.367	0	-3.299.916
Onderhoudsuitgaven	-14.916.043	-388.742	0	-15.304.785	-13.538.893	-340.168	0	-13.879.061
Overige bedrijfsuitgaven	-7.473.076	-117.656	0	-7.590.732	-7.184.268	-105.970	0	-7.290.238
Betaalde interest	-6.077.314	0	0	-6.077.314	-5.313.114	0	0	-5.313.114
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-124.582	-485	0	-125.067	-114.207	0	0	-114.207
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-118.840	-704	0	-119.544	-188.128	-2.315	0	-190.443
Vennootschapsbelasting	-2.251.209	-58.671	0	-2.309.880	-2.377.029	-59.950	0	-2.436.979
Saldo uitgaande kasstromen	-34.620.130	-664.705	0	-35.284.835	-31.905.188	-618.770	0	-32.523.958
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.525.826	914.894	0	6.440.720	6.200.603	993.192	0	7.193.795
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.953.472	212.843	0	3.166.315	2.467.282	0	0	2.467.282
Verkoopontvangsten grond	0	35.903	0	35.903	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.953.472	248.746	0	3.202.218	2.467.282	0	0	2.467.282
Nieuwbouw huur	-15.702.499	-497.647	0	-16.200.146	-7.037.525	0	0	-7.037.525
Verbeteruitgaven	-5.055.567	-1.755	0	-5.057.322	-7.107.562	-3.627	0	-7.111.189
Aankoop	-542.134	-325.986	0	-868.120	-3.397.601	0	0	-3.397.601
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-499.221	-474.961	0	-974.182	-298.732	-978	0	-299.710
Investeringen overig	0	-130.594	0	-130.594	0	-74.469	0	-74.469
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-21.799.421	-1.430.943	0	-23.230.364	-17.841.420	-79.074	0	-17.920.494
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.845.949	-1.182.197	0	-20.028.146	-15.374.138	-79.074	0	-15.453.212
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0	2.104.386	0	-2.104.385	1
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	-2.104.385	2.104.385	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	2.104.386	-2.104.385	0	1
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-18.845.949	-1.182.197	0	-20.028.146	-13.269.752	-2.183.459	0	-15.453.211



Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2025

Bedragen x € 1

	31 december 2025				31 december 2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Financieringsactiviteiten</u>								
Nieuw te borgen leningen	16.000.000	0	0	16.000.000	16.808.455	0	0	16.808.455
Aflossing geborgde leningen	-7.250.000	0	0	-7.250.000	-11.000.000	0	0	-11.000.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.750.000	0	0	8.750.000	5.808.455	0	0	5.808.455
Wijziging kortgeld	5.500.000	0	0	5.500.000	0	0	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	929.877	-267.303	0	662.574	-1.260.694	-1.190.267	0	-2.450.961
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-999.800	1.029.709	0	29.909	260.894	2.219.976	0	2.480.870
Toename (afname) van geldmiddelen	929.877	-267.303	0	662.574	-1.260.694	-1.190.267	0	-2.450.961
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-69.923	762.406	0	692.483	-999.800	1.029.709	0	29.909



15 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Het voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse 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.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2025 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

a. Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	E. Remmerswaal
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 04/02
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging⁹	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 15.247
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 2.131
<i>Subtotaal</i>	€ 17.378
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.753
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 17.378
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	E. Remmerswaal
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 150.009
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.207



<i>Subtotaal</i>	€ 172.216
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 195.000
Bezoldiging	€ 172.216

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2025	H.J.G. Vedder
bedragen x € 1	
Functiegegevens	a.i. directeur-bestuurder
Kalenderjaar	2025
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/02 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	11
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.049
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 235
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 320.700
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 246.515
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 131.125
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 131.125
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 131.125
Het bedrag van de overschrijding, en	N.v.t.
de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025	W.B.E.P. Janssen Duighuizen	F.J. Berends
bedragen x € 1		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 24.720	€ 16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.900	€ 20.600



-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 24.720	€ 16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024		
bedragen x € 1		F.J. Berends
Functiegegevens		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging		€ 20.841
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 26.027

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	G.B.J.M. Janssens	G.P. van Deutekom	J.G. Broekman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 16.480	€ 16.480	€ 16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.600	€ 20.600	€ 20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 16.480	€ 16.480	€ 16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
bedragen x € 1	G.B.J.M. Janssens	G.P. van Deutekom	J.G. Broekman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500



2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	E. Remmerwaal
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2025
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 43.956
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 43.956
Waarvan betaald in 2025	€ 43.956
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding, en	N.v.t.
de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



16 Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 17 juni 2026
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder

.....
De heer P. Thoben

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw S. Helbig

.....
De heer F.J. Berends

.....
De heer J.G. Broekman

.....
De heer G.B.J.M. Janssens

.....
Mevrouw G.P. van Deutekom – van de Laar



Overige gegevens

17 Statutaire resultaatbestemming

Het positieve resultaat zal, conform de statutaire regeling, worden verrekend met de overige reserve.

18 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Verklaring over de jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda,
T: 088 792 00 76, www.pwc.nl

PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414405), PricewaterhouseCoopers Persons, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Bergopwaarts zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

Samenvatting en context

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Deurne en Asten. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.



Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de directeur-bestuurder belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 'oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de directeur-bestuurder worden beïnvloed, zijn de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de marktwaarde van de leningen, de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de vastgoedgerelateerde inkopen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering en waardering van financiële instrumenten in ons team opgenomen.



De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€12.500.000
Specifieke materialiteit	€875.000



Hoe is de materialiteit bepaald

Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €625.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €43.750 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.



De reikwijdte van onze controle

Woningbouwvereniging Bergopwaarts maakt gebruik van een serviceprovider

Woningbouwvereniging Bergopwaarts maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningbouwvereniging Bergopwaarts en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'fraude en integriteit' van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.



Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van de directeur-bestuurder, de gedragscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij de directeur-bestuurder en het management (waaronder de controller) om hun fraudebewustzijn te evalueren, alsmede om de interne beheersomgeving met betrekking tot fraude, de 'tone at the top' en de controles te evalueren.

Wij hebben aan de directeur-bestuurder en het management (waaronder de controller) en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte waren van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico dat de directeur-bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>De directeur-bestuurder bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van jaarnaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben onze controle hoofdzakelijk gegevensgericht ingestoken.</p> <p>Wij hebben jaarnaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p>



Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de directeur-bestuurder met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none">• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;• schattingen;• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van de directeur-bestuurder.</p>	<p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de directeur-bestuurder, waaronder de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de directeur-bestuurder bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de directeur-bestuurder.</p>
<p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</p> <p>Woningbouwvereniging Bergopwaarts kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude die betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meenwerk en de potentiële nevenfuncties van de directeur-bestuurder en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>



Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.	

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

Controleaanpak continuïteit

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de directeur-bestuurder te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de directeur-bestuurder alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door de directeur-bestuurder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.



- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de directeur-bestuurder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directeur-bestuurder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de directeur-bestuurder over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.



Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat <i>Paragraaf 4.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (pagina 63-69) en 2.1 Vastgoed in exploitatie (pagina 81-82)</i></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningbouwvereniging Bergopwaarts past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.</p> <p>Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt van de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat de directeur-bestuurder onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van de directeur-bestuurder om de basisversie toe te passen betrokken.</p> <p>In reactie op dit risico hebben wij Woningbouwvereniging Bergopwaarts gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Wij hebben de uitgangspunten in de schriftelijke standpuntbepaling gecontroleerd.</p> <p>Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.</p> <p>Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.</p> <p>De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.</p>



Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Volgens Woningbouwvereniging Bergopwaarts kan voldoende worden onderbouwd dat het toepassen van de modelmatige waardering volgens de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst door de uitgangspunten te vergelijken met externe, deels publiek beschikbare, informatie. Daarnaast is de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar gerelateerd aan (externe) marktontwikkelingen.</p>	<p>Ook hebben wij gezocht naar tegenstrijdige informatie in de aard van het bezit en de gehanteerde veronderstellingen volgens het handboek, waaruit zou blijken dat de basisversie niet toepasbaar zou zijn voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.</p>
<p>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Paragraaf 4.2 Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting) (pagina 69-70) en Beleidswaarde (pagina 82)</p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Woningbouwvereniging Bergopwaarts bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de directeur-bestuurder.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p>



Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van de financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting wordt gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 14 oktober 2024 benoemd als externe accountant van Woningbouwvereniging Bergopwaarts door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor het eerste jaar accountant van de toegelaten instelling.



Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.



- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Breda, 17 juni 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:

M.M.J. Zoontjens MSc RA