

Jaarverslag en jaarrekening 2017



Ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 17024192

Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 17 april 2018

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Jaarverslag	5
1. Volkshuisvestelijke Prestaties	5
1.1 Tevreden klanten	5
1.1.1 <i>Huren</i>	5
1.1.2 <i>Leefbaarheid</i>	8
1.1.3 <i>Dienstverlening</i>	12
1.2 Passend bezit	12
1.2.1 <i>Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille</i>	12
1.2.2 <i>Kwaliteit van de portefeuille</i>	14
1.2.3 <i>Grondposities</i>	15
1.3 Gezond Bedrijf	16
1.3.1 <i>Onze financiën over het afgelopen jaar</i>	16
1.3.2 <i>Onze toekomstige inkomsten en uitgaven</i>	17
1.3.3 <i>Financiële continuïteit, nu en in de toekomst</i>	18
1.3.4 <i>Ons risicobeheer</i>	19
1.4 Samenwerking	20
1.4.1 <i>Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak</i>	20
1.4.2 <i>De regionale geschillencommissie</i>	20
1.4.3 <i>Partner van gemeenten</i>	20
1.4.4 <i>Zorg en welzijn</i>	21
1.4.5 <i>Woningcorporaties</i>	21
1.4.6 <i>Overige activiteiten</i>	22
1.5 Verantwoording	23
1.5.1 <i>Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts</i>	23
1.5.2 <i>Onze mensen zijn ons krachtigste middel</i>	24
1.5.3 <i>Verbindingen</i>	24
1.6 Verslag van de Ledenraad	26
1.7 Verslag Raad van Commissarissen	28
1.8 Verslag directeur-bestuurder	37
1.9 Ondertekening volkshuisvestelijk verslag	41
Jaarrekening	42
2. Geconsolideerde jaarrekening	42
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017	42
2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	44
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017 (directe methode)	45
2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	46
2.4.1 <i>Algemene toelichting</i>	46
2.4.2 <i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</i>	48
2.4.3 <i>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</i>	61
2.4.4 <i>Financiële instrumenten en risicobeheersing</i>	64
2.4.5 <i>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</i>	66
2.4.6 <i>Kasstroomoverzicht</i>	67
2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)	68
2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	79
3. Enkelvoudige jaarrekening	92
3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2017	92
3.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	94
3.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	95
3.3.1 <i>Algemene toelichting</i>	95
3.3.2 <i>Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat</i>	95
3.4 Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)	96
3.5 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	101
4. Ondertekening van de jaarstukken	106
Overige gegevens	107
5. Gescheiden enkelvoudige balans per 1 januari 2018	108
6. Bijlage kerncijfers	110
7. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	113

Voorwoord

Wat Bergopwaarts bracht in 2017!

We bieden huisvesting aan bijna 5000 huishoudens in Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert, Someren en Delft. 2017 was een dynamisch jaar waarin we de realisatie van nieuwbouwwoningen weer behoorlijk geactiveerd hebben. We spelen een actieve rol op het vlak van wonen en wijken, zijn in gesprek met onze huurders en andere belanghebbenden en ondersteunen initiatieven in buurten om te verbinden en te verbeteren.

Het is niet de vraag wat we moeten doen maar hoe we dat doen. Onze kerntaak blijft het huisvesten van mensen die dat zelf niet kunnen. We bieden ruimte aan huurders, woningzoekenden, belanghebbenden en onze medewerkers. We zijn de verbindende factor en leven ons in, in de klant en zijn of haar wensen.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen houden we nauwlettend in de gaten. Bij de verkoop van onze woningen krijgen huurders voorrang. Hiermee bieden we ook een oplossing voor woningzoekenden in het middensegment.

We hebben een plan opgesteld voor de verduurzaming van onze woningen uit het oogpunt van een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. In 2017 zijn in dit kader asbest houdende daken vervangen voor daken met daarin geïntegreerd zonnepanelen.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen stimuleren we door het toepassen van ons huurbeleid en het geleidelijk aanpassen van de huurprijzen binnen de sociale grenzen. De jaarlijkse huuraanpassing is inflatievolgend en afhankelijk van de situatie is sprake van een huurverhoging, huurverlaging of geen wijziging.

Dat wij met wonen niet alleen het huis en de stenen bedoelen, blijkt uit onze investeringen ter verbetering van de leefbaarheid. Zo hebben we bijgedragen aan het opknappen van een binnentuin, mozaïek bankjes, speeltuin en ondersteunen wij huurder- en/of wijkinitiatieven, die bijdragen aan een betere leefomgeving voor onze klant of aan zijn directe woonomgeving.

Veel aandacht besteden we aan het beperken van overlast die sommige bewoners ervaren van anderen. De huurachterstanden hebben we binnen acceptabele grenzen weten te houden door vroegtijdig te anticiperen en in gesprek te gaan met deze huurders. Helaas konden we een aantal huisuitzettingen door financiële problemen niet voorkomen.

We hebben bovenal mooie resultaten geboekt door samen te werken.

Samen met de Helmondse woningcorporaties, gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties ondertekende we het manifest "Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid. Hiermee verbinden we ons om de problemen van kwetsbare mensen te herkennen, erkennen en concreet aan te pakken.

Wonen met Gemak biedt 65-plussers in de gemeente Deurne gratis informatie, advies en praktische hulp bij het aanpassen van hun woningen. Zo helpen we hen om langer thuis te kunnen blijven wonen.

De interne organisatie is gewijzigd als gevolg van de bestuurlijke verandering. Mijn collega's hebben hun veerkracht laten zien in deze ontwikkelingen waardoor we wederom prachtige resultaten geboekt hebben. Hiervoor oprecht mijn complimenten.

Ik kijk tevreden terug op 2017.

Tanja Liebers – van Rooy
Directeur-bestuurder

Jaarverslag

1. Volkshuisvestelijke Prestaties

1.1 Tevreden klanten

Fijn wonen in een leuke woonomgeving, dat is Bergopwaarts!

Onze klanten zijn tevreden met Bergopwaarts. Wij hebben kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare prijs. Met ons huurbeleid en een inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging hebben we veel aandacht voor de betaalbaarheid. De beschikbaarheid van onze woningen is goed te noemen. Door ons lotingmodel kunnen woningzoekenden direct reageren op woningen. Gemiddeld zoeken mensen nu 2 jaar voordat ze een woning toegewezen krijgen. De komende jaren is er veel aandacht voor verduurzaming van de woningvoorraad uit het oogpunt van energiebesparing. Veelal extra bouwkundige ingrepen waarvan de financiering spanning zet op de betaalbaarheid van woningen.

1.1.1 Huren

Betaalbare woningen

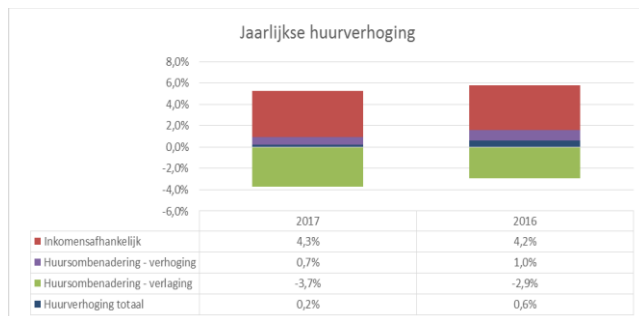
We werken met 4 huurprijsniveaus binnen onze portefeuille gebaseerd op de functionaliteit van de woning (het aantal slaapkamers). Huurders mogen voor deze bedragen een goede basiskwaliteit verwachten van de woning; dubbelglas op de begane grond, een toilet op de slaapverdieping (wanneer mogelijk), spouwmuurisolatie en minimaal energielabel C. De komende jaren werken we eraan om dit basisniveau te bereiken voor ons volledige bezit. Het toevoegen van deze verbeteringen gaat gepaard zonder huurverhoging, wanneer de streefhuur al betaald wordt. Door het verbeteren van de woningen wordt de prijs-kwaliteit verhouding van de streefhuren elk jaar beter.

Huurprijs (2017)	Omschrijving	Aandeel portefeuille op basis van streefhuur
€ 414,02	Kwaliteitskortingsgrens, jongeren onder 23	10,70%
€ 592,55	Aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens	55,90%
€ 635,05	Aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens	26,58%
€ 674,00	Huurprijs voor secundaire doelgroep	6,58%

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

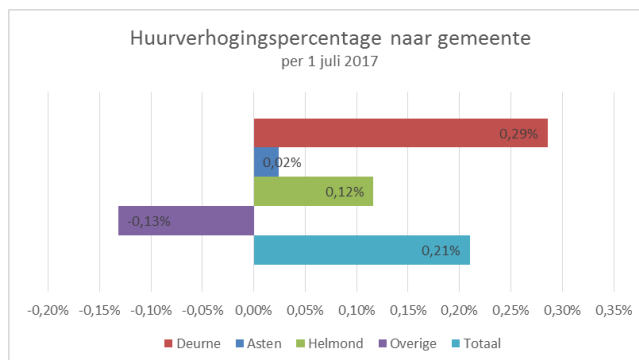
De gemiddelde maandhuur van ons bezit bedraagt ultimo 2017 € 494.

Bij de jaarlijkse huurverhoging hebben we huurprijzen verlaagd voor mensen die een huurprijs boven de streefhuur betalen en verhoogd voor de mensen die daar onder zaten. De totale jaarlijkse huurverhoging is onder inflatieniveau gebleven.



In 2017 hebben 5 huurders bezwaar gemaakt tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging. Voor 4 huurders is het inkomensafhankelijke deel teruggedraaid.

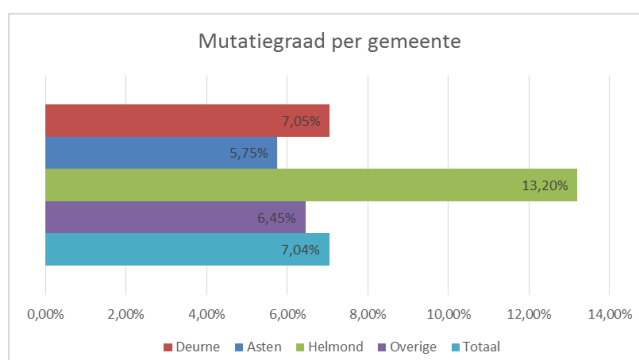
Er zijn geen bezwaren gemeld bij de huurcommissie.



De mutatiegraad ligt in lijn met het afgelopen jaar; over 2017 behalen we een mutatiegraad van 7,6% (2016: 6,7%). In 2017 zijn 32 woningen toegewezen aan huishoudens die binnen de kaders van ons urgentiebeleid vielen. Naast urgenties wijzen wij ook woningen rechtstreeks toe aan bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld vergunninghouders.

Bijzondere verhuringen	2017	2016
Verhuurd met urgentie	32	26
Verhuurd aan Vluchtelingenwerk	38	63
Direct toegewezen	27	20
Totaal	97	109

Verhuringen vanuit onze samenwerking met sociaal maatschappelijke partners, zoals het Regionaal Autismecentrum en SMO worden onder direct toegewezen verantwoord. De toename wordt veroorzaakt door het direct toewijzen van 8 woningen in het project Europastraat aan het Regionaal Autismecentrum.

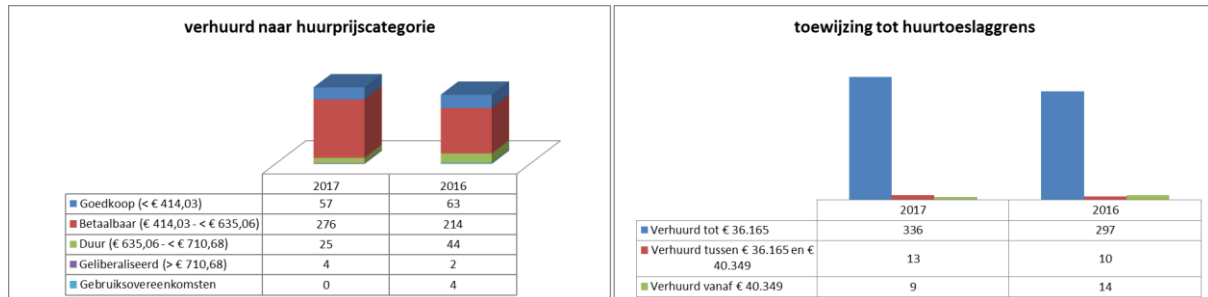


Huurtoeslag/Passend toewijzen

In ons huurbeleid houden wij bij de vier prijsklassen rekening met de grenzen van de huurtoeslag. Het voldoen aan de eis dat 95% van alle toewijzingen passend is, is daarmee geen probleem. Van de verhuringen in 2017 is 98,5% passend toegewezen.

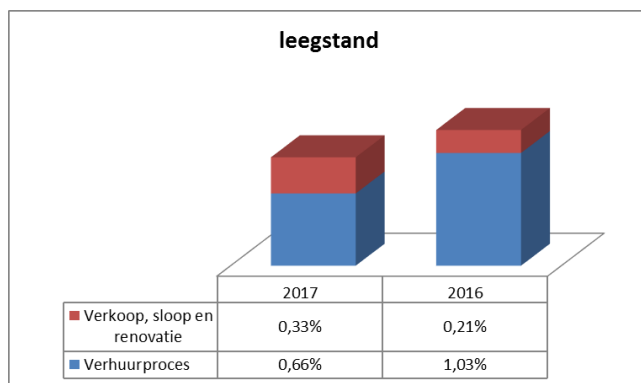
Met een toewijzing van 94% voldoet Bergopwaarts ruim aan de wettelijke inkomenseis

In 2017 zijn 362 woningen toegewezen. Van deze woningen hebben 4 woningen een huurprijs van meer dan € 710,68. Van de 358 verhuringen tot een huurprijs van € 710,68 zijn er 336 verhuurd aan mensen met een inkomen onder de € 36.165. Met een toewijzings-percentage van 94% voldoen wij hiermee aan de eis van 90%.



Leegstand zoveel mogelijk voorkomen

Als een woning vrijkomt, willen we die het liefst aansluitend verhuren aan nieuwe bewoners. We willen de woning zo soepel mogelijk van de vertrekkende huurder naar de nieuwe huurder doorverhuren. Herstelwerkzaamheden vertragen dit proces. Door de oudere woningvoorraad komen we deze situatie steeds vaker tegen. Ook zorgt het verbouwen van woningen naar een betere kwaliteit van de woning voor extra tijd. De leegstand van enkele grote bedrijfsruimtes is in 2017 opgelost. Een tweede deel van de commerciële ruimte in de Gitsels in Asten is verhuurd en de ontwikkeling van appartementen in het voormalige bestuurscentrum aan de Markt in Deurne is gestart.

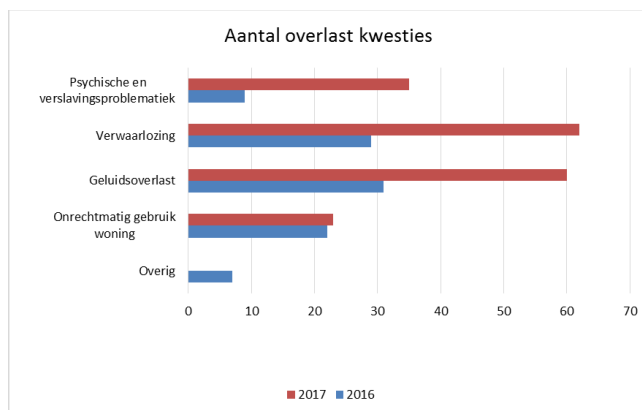


De leegstand bij sociale huurwoningen als gevolg van verhuizingen is laag gebleven. De leegstand vanwege te verkopen woningen is wel opgelopen vanwege de keuze meer woningen te verkopen.

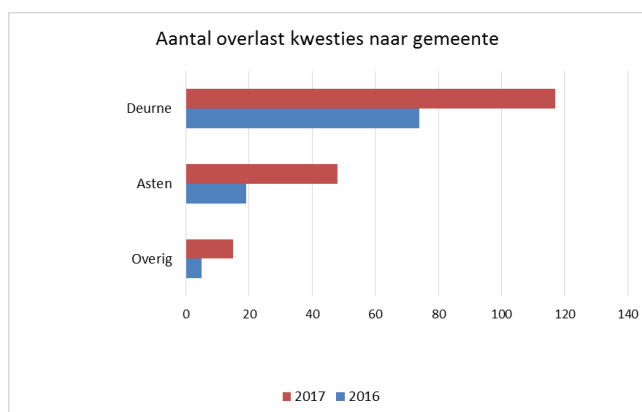
1.1.2 Leefbaarheid

Overlast en ontruiming

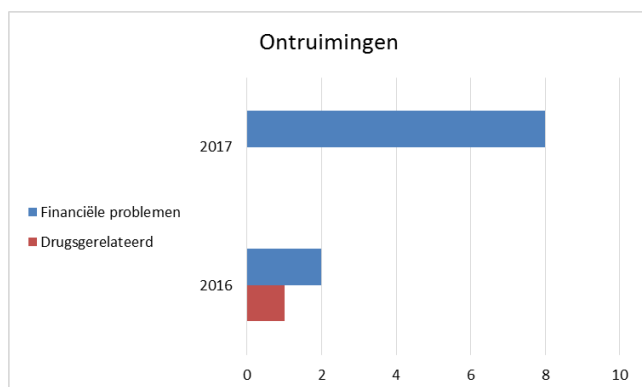
Met actieve wijkbeheerders in Deurne en Asten werken we aan leefbare wijken. De wijkbeheerders hebben voor ons een signaalfunctie en zorgen via allerlei projecten en activiteiten voor verbinding in de wijk. Mocht overlast tussen de burens hoog oplopen dan kunnen wij interveniëren door het inzetten van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



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



Het aantal huisuitzettingen is ook in 2017 onder de aandacht gebleven. Het aantal van drie in 2016 is niet gelukt, maar met acht huisuitzettingen hebben we het weten te beperken. Uitzetting is helaas het ultieme middel wanneer, ondanks herhaalde pogingen, geen blijvende goede afspraken met de huurder gemaakt kunnen worden.

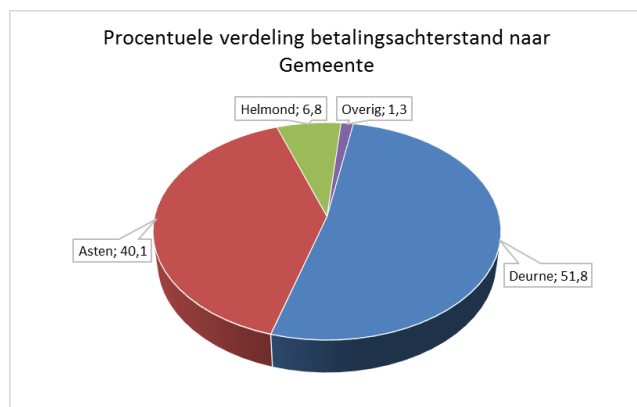
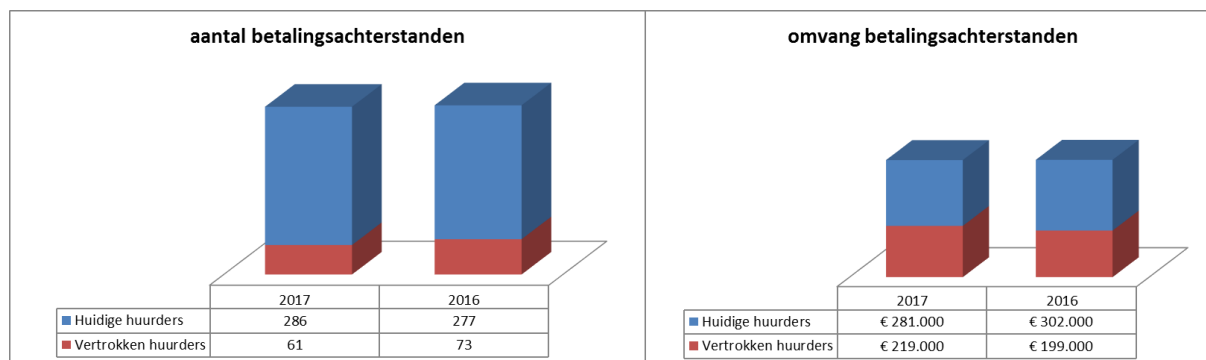


Ondanks een directe aanpak zien we een stijging van het aantal ontruiming bij financiële problemen.

Van de ontruimde woningen bevonden zich er twee in de gemeente Helmond, vijf in de gemeente Deurne en één in de gemeente Asten.

Betalingsachterstanden

Door een actieve benadering in samenwerking met diverse netwerkpartners wil Bergopwaarts zoveel mogelijk voorkomen dat mensen met financiële problemen een huurachterstand krijgen. Er wordt snel contact gelegd als een achterstand ontstaat en er wordt streng gelet op het nakomen van gemaakte betalingsafspraken. Het aantal achterstanden en de bedragen, verdeeld naar huidige en vertrokken huurders, is weergegeven in onderstaande grafiek. Het proces is in 2017 samen met de deurwaarder bekeken en aangescherpt, dat aan het eind van het jaar geresulteerd heeft in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met concrete afspraken.



Het afgelopen jaar heeft Bergopwaarts ca. € 30.000 aan oninbare huurachterstand afgeboekt. Dit is 0,09% van de jaarhuur.

Leefbaarheidsmaatregelen

Bergopwaarts heeft in 2017 € 546.500 uitgegeven aan leefbaarheidsmaatregelen. Dit bedrag is besteed aan sociale en fysieke maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren volgens onderstaande specificaties. We zoeken bij de inzet van leefbaarheidsmiddelen naar het verhogen van het woongenot van onze huurders, naar een sociaal-maatschappelijke bijdrage en naar inzet en initiatief van onze huurders. Bergopwaarts steunt vooral projecten die meerdere doelen dienen. In 2017 zijn de initiatieven van de bewoners weer divers geweest en samen hebben we de volgende prachtige resultaten bereikt:

- De bewoners van de woongebouwen aan de Wolfsberg wilden graag partytenten voor algemeen gebruik. Bergopwaarts heeft bijgedragen aan de aanschaf van deze materialen.
- Bewoners van 't Hofke in Liessel plantten rododendrons in de groenvoorziening langs het pad. De bewoners voeren het onderhoud hiervan uit. Bergopwaarts stelt de rododendrons beschikbaar.



- Een voorstelling voor en door vluchtelingen in Deurne is mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van Bergopwaarts.
- Er is op verzoek van de huurders van de Koolhof een nieuwe toplaag op de jeu-de-boules baan aangebracht.
- Buurtbewoners in de Eikelaar mozaïeken samen bankjes. Deze bankjes krijgen een plek in de wijk. Bergopwaarts stelt de materialen beschikbaar.



- Wijkbewoners achter terrein Houtstraat in Deurne en Bergopwaarts slaan de handen in elkaar om het verloederde achter terrein op te knappen. Een mooi idee van de bewoners wat we graag stimuleren.
- In verband met het vijfjarig jubileum verrast Bergopwaarts de bewoners van De Zevensprong met de naam op de gevel.
- Bewoners van het Pater Aartsplein kunnen voortaan uit de zon buiten zitten op het binnen terrein van het Pater Aartsplein. Een mooie parasol met toebehoren zorgt voor mooie gesprekken in de schaduw.
- Wijkbewoners in de Koolhof hebben de handen ineen geslagen en samen met de wijkraad een mooie nieuwe speel- en ontmoetingsplek in De Koolhof gerealiseerd. Bergopwaarts en de gemeente hebben dit initiatief mede mogelijk gemaakt.

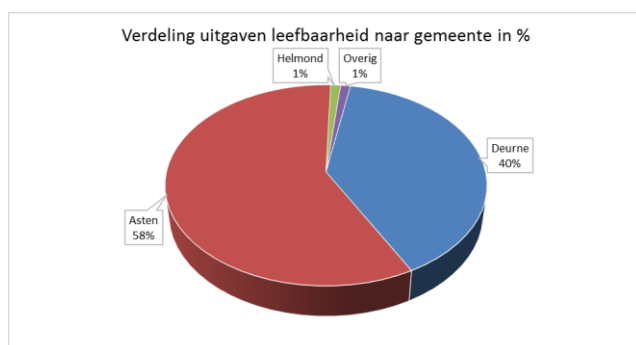


- In het kader van de leefbaarheid heeft Bergopwaarts een bijdrage geleverd aan het in stand houden van het Hondenloop Terrein De Kluiwzwan in Asten.

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

Sociaal	Bedrag
Wijkbeheerders	117.000
Buurtbemiddeling	5.000
Woonbegeleiding	23.000
Inzet eigen personeel	161.000
Totaal	306.000

Fysiek	Bedrag
Veiligheidsbevorderende maatregelen	52.000
Wijk-ondersteunende maatregelen	20.000
Verhuisvergoedingen	4.500
Achterpadverlichting Bloemenwijk	126.000
Kleine verbeteringen en aanpassingen	38.000
Totaal	240.500



1.1.3 Dienstverlening

We werken iedere dag hard aan onze dienstverlening. Dit jaar hebben we ons bedrijfsinformatiesysteem verder geoptimaliseerd en processen efficiënter gemaakt. We blijven mogelijkheden onderzoeken om in de toekomst onze dienstverlening verder te optimaliseren. We zien dat het digitale gebruik steeds meer toeneemt.

Klanttevredenheid

In 2017 is op regelmatige basis een steekproef uitgevoerd onder onze huurders met betrekking tot de tevredenheid over onze dienstverlening. Het ging hierbij om de kwaliteit van dienstverlening bij nieuwe huurders, vertrekkende huurders en reparatieverzoeken.

Onderdeel	Cijfer 2017	Benchmark	Cijfer 2016	Benchmark
Nieuwe huurder	7,6	7,5	7,7	7,5
Vertrekkende huurder	7,4	7,2	7,4	7,2
Reparatieverzoeken	7,7	7,4	7,4	7,4

We hebben er voor gezorgd dat nieuwe huurders eerder in de nieuwe woning kunnen. Het contact met de vertrekkende huurder wordt eerder gelegd zodat er nog het een en ander geregeld kan worden in verband met eventuele overnames. We zien een verbetering van de tevredenheid van onze klanten bij reparatieverzoeken. Hier hebben we bewust extra aandacht aan gegeven in 2017.

Klantgericht binnen onderhoud

Huurders bepalen zelf het moment van binnen-onderhoud. Is de keuken, toilet- of doucheruimte, opdekdeur of vlizotrap toe aan onderhoud, dan worden deze vervangen na het toetsen van een aantal voorwaarden. Gerealiseerd in 2017: keukeninrichting (48), keukenblok inclusief keukenkastjes (53), toiletinrichting (24), douche-inrichting (56), opdek binnendeuren (40) en vlizotrappen (9).

1.2 Passend bezit

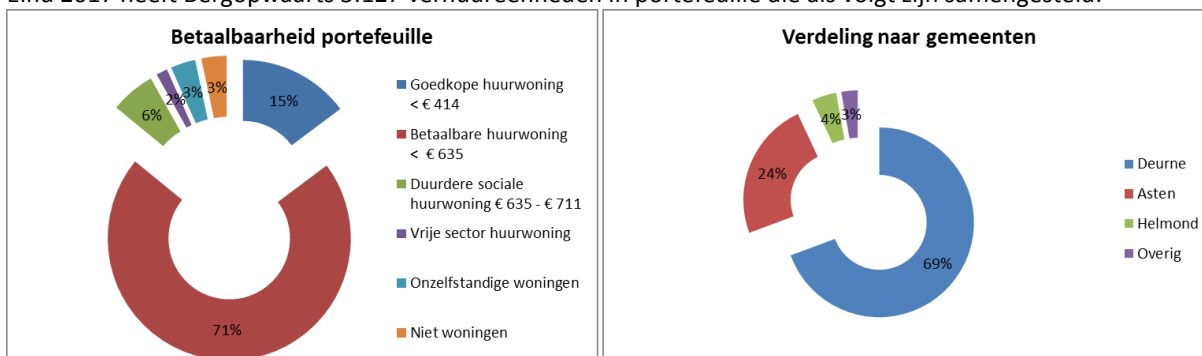
Een woning voor elke levensfase, dat is Bergopwaarts!

1.2.1 Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille

Ten opzichte van het vorig verslagjaar is de portefeuille van Bergopwaarts met 48 wooneenheden toegenomen.

Er zijn 53 nieuwe huurwoningen opgeleverd, 30 woningen zijn teruggekocht en 30 huurwoningen verkocht. Daarnaast zijn er twee woonwagens gesloopt en hebben we een drietal kamers samengevoegd tot één verhuureenheid.

Eind 2017 heeft Bergopwaarts 5.127 verhuureenheden in portefeuille die als volgt zijn samengesteld:



Door ons huurbeleid is de betaalbaarheid van de woningvoorraad ook op de lange termijn stabiel.

Opleveringen en ontwikkelportefeuille

In 2017 zijn in totaal 53 woningen opgeleverd. Het betreft de woningen aan de Europastraat te Deurne. Hiervan worden 8 beneden-/ bovenwoningen gehuurd door het Regionaal Autismecentrum.

In 2017 is met de bouw van 107 woningen gestart.

De tweede fase van de Europastraat die bestaat uit 36 appartementen is in mei 2017 in uitvoering genomen. Oplevering wordt verwacht medio 2018.

Het bouwplan voor de tweede fase van de Zandbosweg is na verleende Omgevingsvergunning gestart in november 2017 en zal naar verwachting eind 2018 opgeleverd worden.

De 22 appartementen in het Klavier zijn na overleg met de gemeente Laarbeek omgezet naar sociale huurwoningen. De uitvoering is gestart in november 2017. Oplevering wordt verwacht ultimo 2018.

Voor de locatie Markt/Martinetstraat Deurne is een nieuwe invulling gevonden in de vorm van 22 appartementen. Een verbouwproject binnen de bestaande gebouwcontouren. Door een versnelde procedure is de bouw in oktober gestart en de oplevering is voorzien voorjaar 2018.

Met Amvest is een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het hoofdgebouw van de voormalige LTS aan de Haspelweg. Hierin zal een groepsaccommodatie gerealiseerd worden voor dementerende ouderen uit de (inkomens) middengroepen.

Ontwikkelingsportefeuille:

Projectnaam	Gemeente	Huurprijs*	Huur		
			A	B	C
Europastraat	Deurne	€ 592	53	36	
Zandbosweg	Deurne	€ 592		27	
Kruisstraat	Deurne	€ 592			50
Klavier (v.o.f. met Adriaans)	Laarbeek	€ 592/635		22	
Martinetstraat	Deurne	€ 413/592		22	
Lienderweg/Asterstraat	Asten	€ 592			5

A = opgeleverd, B= in uitvoering, C= in voorbereiding voor uitvoering in 2018.

* = prijspeil 2017

Verkopen

In het verslagjaar zijn 30 huurwoningen en een drietal niet woongelegenheden in de vrije verkoop verkocht. De verkopen dragen voor € 5,9 mln. bij aan de financiering van nieuwbouw. Er zijn 30 Koopgarantwoningen teruggekocht en van één koopgarantwoning is de erfpachtconstructie afgekocht. De totale Koopgarantportefeuille bestaat eind 2017 uit 366 woningen.

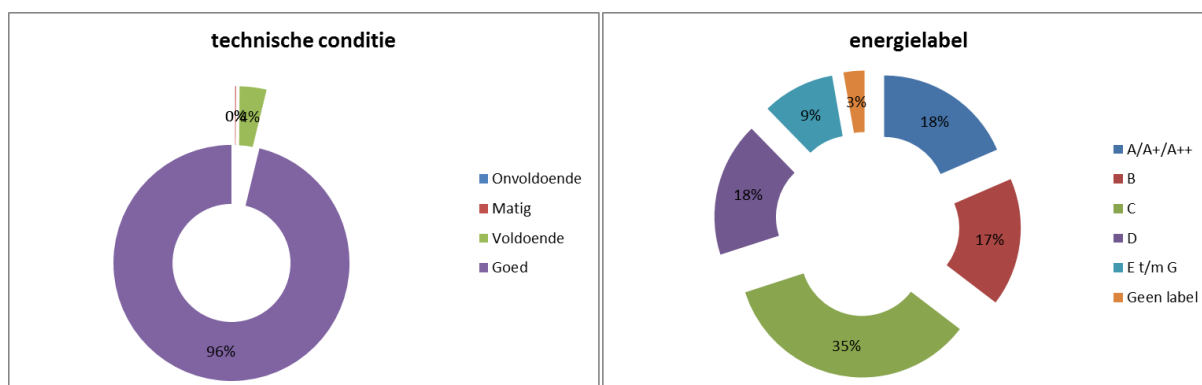
Sloop

Bergopwaarts heeft in 2017 een tweetal woonwagens gesloopt, welke in 2018 worden vervangen. Er is een sloopreglement vastgesteld die we bij een actief project op maat maken voor de betreffende situatie. In de situatie van de woonwagens is het sloopreglement niet van toepassing geweest.

1.2.2 Kwaliteit van de portefeuille

Bergopwaarts heeft van oudsher veel grote eengezinswoningen. Ruim 80% van onze woningen heeft meer dan 146 punten in het landelijke rekensysteem om woningen te waarderen. Op basis van dit systeem is de kwaliteit van onze sociale huurvoorraad zeer hoog en zouden deze woningen geliberaliseerd (> € 710,68) verhuurd mogen worden. Typierend zijn de grootte van de tuinen en het aantal vierkante meters woonoppervlak. Ook energetisch scoort Bergopwaarts goed. Onze woningen hebben gemiddeld een groen energielabel ("C"). In 2017 zijn 35 woningen voorzien van een geïsoleerd dakbeschoot inclusief Pv-panelen, deze woningen zijn van label C naar A (2 woningen), A+ (22 woningen) en A++ (11 woningen) gegaan. Voor onze onderhoudsplanning zijn conditiemetingen uitgevoerd bij onze woningen. De energielabels zijn ook een indicatie van de kwaliteit van de woningen.

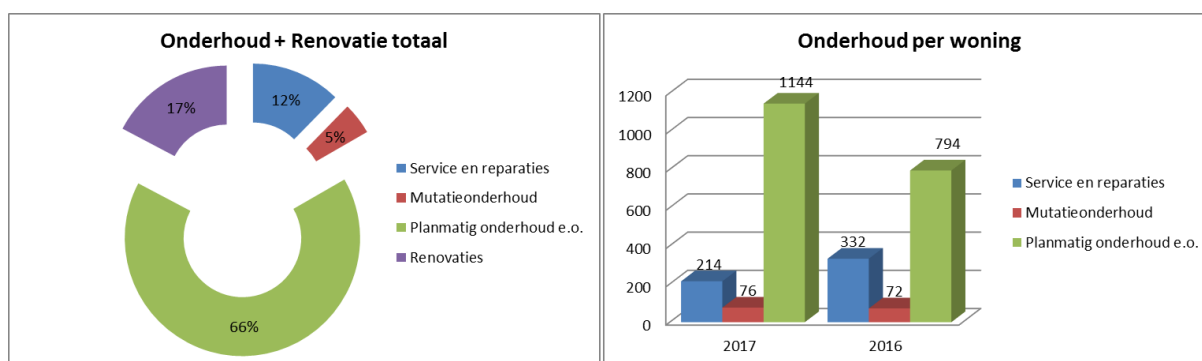
Onze woningen scoren op technische conditie en energetische kwaliteit als volgt:

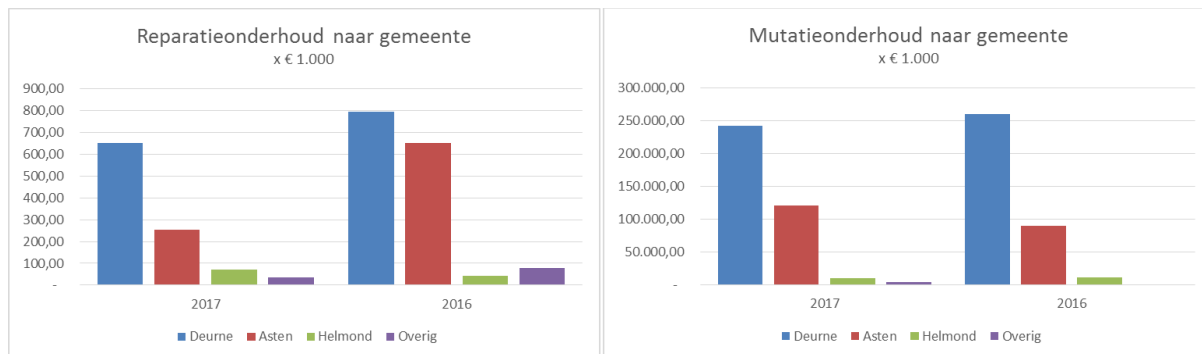


Energielabels woningen verdeeld naar gemeenten

gemeente	A/A+/A++	B	C	D	E t/m G & geen label	totaal
Deurne	626	579	1.164	681	387	3.437
Asten	109	211	542	182	128	1.172
Helmond	97	46	8	14	42	207
Delft	52	0	0	0	52	104
Overige gemeenten	33	0	2	0	0	35
Totaal	917	836	1.716	877	609	4.955
Procentueel	18,5	16,9	34,6	17,7	12,3	100,0

Om het kwaliteitsniveau van de woningen op peil te houden heeft Bergopwaarts € 8,6 mln. uitgegeven aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. We hebben bij 1.427 woningen de veiligheidskeuring van de gas- en elektrische installatie uitgevoerd. Daarnaast is er circa € 300.000 besteed aan het (na-)isoleren van woningen.





1.2.3 Grondposities

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Doel	DAEB/ Niet-DAEB	M2	Waardering (x € 1000)
Kruisstraat	Deurne	Wonen	Ontwikkelen/ Verkopen	DAEB/ Niet-DAEB	13.363	1.348
Haspelweg	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen/ Verkopen	DAEB/ Niet-DAEB	19.619	616
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	-	Niet-DAEB	39.023	394
Ceresstraat 2	Asten	Maatschappelijk	Ontwikkelen	DAEB	2.124	199
Deltaweg	Helmond	Meervoudig	Verkopen	Niet-DAEB	6.020	1.576
Eeuwsels	Helmond	Wonen	Ontwikkelen	DAEB	5.438	2.809
Lungendonk	Someren	Agrarisch	-	Niet-DAEB	50.000	451
Totaal					135.587	€ 7.393

De ontwikkellocaties zijn meegenomen in de begroting 2018-2022. In 2017 hebben geen afboekingen plaatsgevonden op grondposities. De definitieve verkoop van de locatie Deltaweg zal plaatsvinden na definitieve vergunningsverlening aan de kopende partij. Dit moment wordt voorzien in het voorjaar 2018. Levering van het hoofdgebouw aan de Haspelweg aan Amvest vindt ook pas plaats na definitieve vergunningsverlening. Het moment en de grondrouting voor de Kruisstraat is nog onderwerp van gesprek. Het inmiddels gewijzigde bestemmingsplan vergt nog een laatste tervisielegging voordat deze onherroepelijk is.

1.3 Gezond Bedrijf

Goed wonen tegen een betaalbare prijs, dat is Bergopwaarts!

1.3.1 Onze financiën over het afgelopen jaar

Het bedrijfsresultaat over 2017

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	31.276	30.778
Opbrengsten servicecontracten	652	715
Overige bedrijfsopbrengsten	223	365
	32.151	31.858
Bedrijfslasten		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	2.229	2.443
Onderhoudslasten	6.284	5.990
Leefbaarheid	385	214
Lasten servicecontracten	700	805
Niet beïnvloedbare lasten	5.749	5.398
Overige bedrijfslasten	1.823	1.848
Rentelasten	6.525	6.657
	23.695	23.355
Bedrijfsresultaat	8.456	8.503
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	2.292	1.234
Afschrijvingen	-368	-684
Waardeveranderingen	25.137	32.293
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.704	-768
Aandeel derden in het resultaat	14	13
	24.371	32.088
Resultaat na belastingen	32.827	40.591

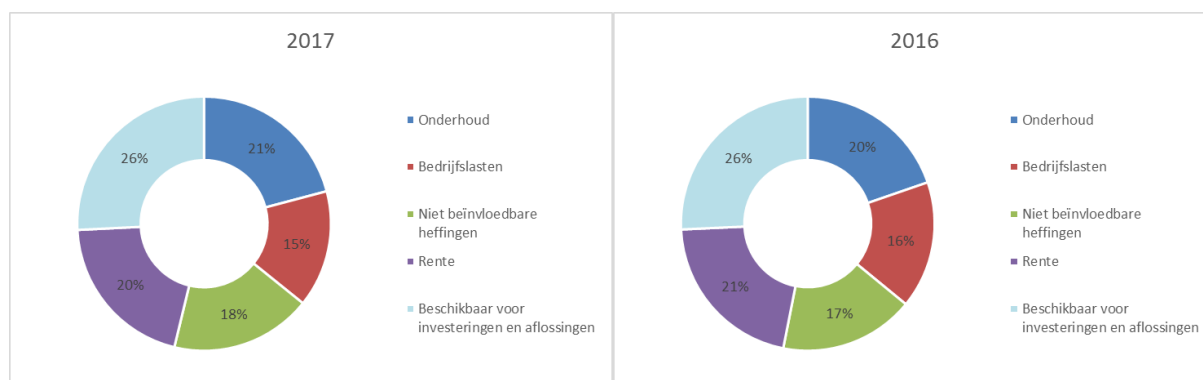
Waar hebben we ons geld aan uitgegeven?

Het lukt ons nog steeds te sturen op het verminderen van onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 5,6% gedaald waardoor we nog beter aansluiten bij de gemiddelden in onze sector.

De lasten die we niet kunnen beïnvloeden blijven stijgen (6,5%). Ons bedrijfsresultaat kunnen we hierdoor redelijk stabiel houden.

Door een toename van het aantal verkopen van woningen ligt het verkoopresultaat hoger dan voorgaand jaar. Het resultaat voor de belastingen komt voort uit voorzieningen voor de verwachte toekomstige belastingdruk, de zogeheten latente belastingverplichting.

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



1.3.2 Onze toekomstige inkomsten en uitgaven

Prognose Kasstroomoverzicht 2018-2027 (verkort)

Kasstroomoverzicht (DAEB en niet-DAEB) (in € 1.000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huren en vergoedingen	30.822	32.289	33.352	35.680	36.896	37.989	39.142	40.328	41.531	42.756
Onderhoudsuitgaven	-5.889	-6.311	-6.702	-6.939	-7.198	-7.507	-7.318	-7.636	-7.958	-8.053
Bedrijfslasten	-5.447	-6.424	-6.904	-7.097	-7.528	-7.838	-7.784	-8.145	-8.423	-8.683
Niet beïnvloedbare heffingen	-7.921	-5.738	-8.092	-7.180	-8.676	-10.292	-10.617	-10.941	-11.270	-11.595
Renteuitgaven	-6.217	-6.168	-6.382	-7.396	-7.713	-7.876	-8.546	-8.960	-9.557	-9.802
Investeringsuitgaven	-33.300	-29.948	-44.116	-24.181	-17.133	-18.533	-18.110	-19.643	-17.200	-16.317
Desinvesteringsoverkomsten	6.966	7.685	6.869	6.740	7.411	7.502	7.464	7.211	8.065	7.018
Financieringskasstroom	15.386	14.614	31.973	10.370	3.937	6.550	5.763	7.779	4.804	4.667
Mutatie liquide middelen	-5.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0

In onze begroting hebben we de verhuurdersheffing voor onbepaalde tijd meegerekend. In 2018 bedraagt deze € 4,5 mln., waarna deze met inflatie blijft stijgen. Daarnaast houden we rekening met verdere verhogingen van de niet-beïnvloedbare kosten zoals bijvoorbeeld saneringsheffing en het verschuiven van de bijdrage huurtoeslag naar de corporatiesector.

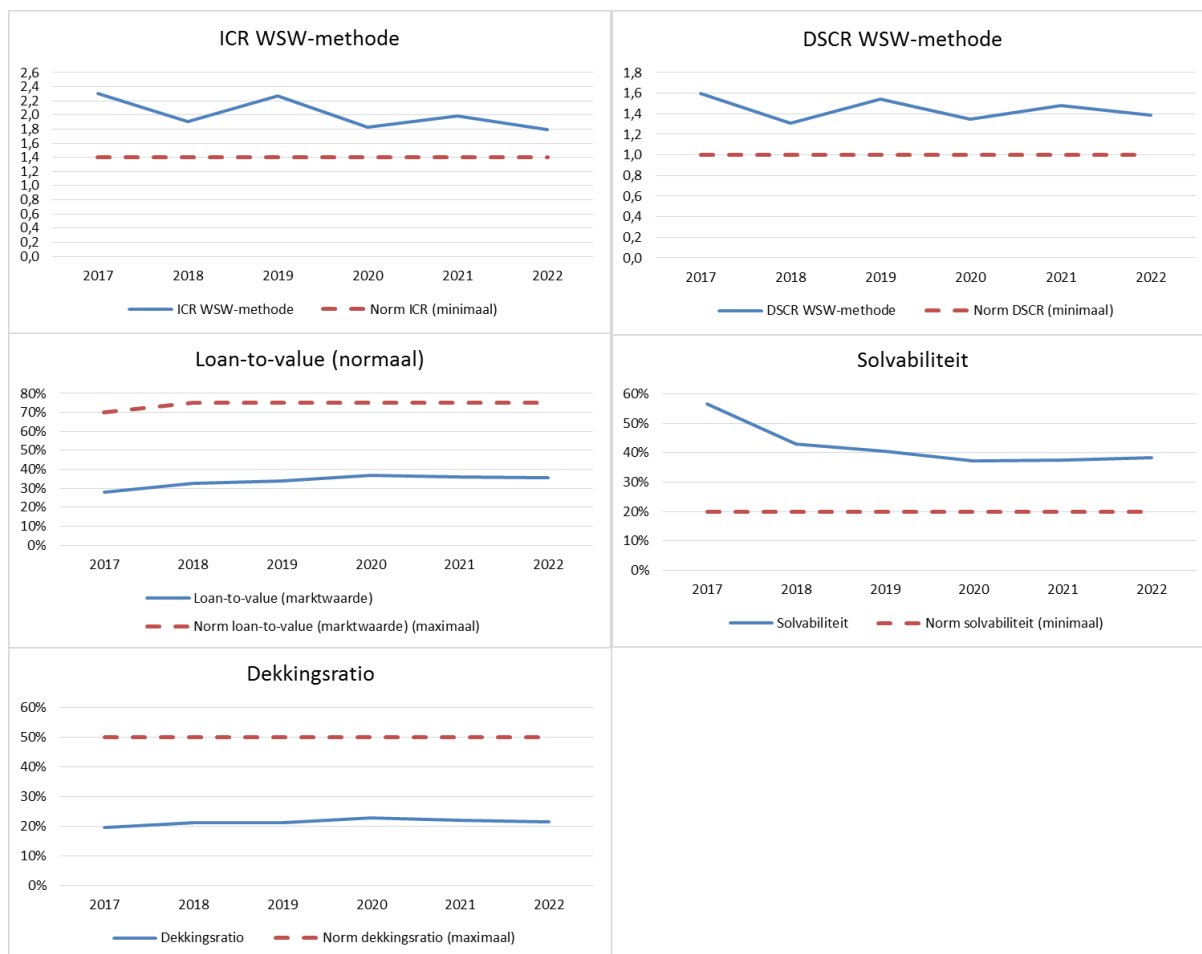
De belangrijkste aanpassing ten opzichte van de begroting van vorig jaar is de ingerekende duurzaamheidsopgave. We hebben in 2017 een plan gemaakt om uitvoering te geven aan de doelen uit het Energieakkoord. Daarnaast blijven we de komende jaren investeren in nieuwbouwplannen. De financiering hiervan kan voor een groot deel vanuit de reguliere exploitatie uitgevoerd worden. Voor de benodigde externe financiering hebben we voldoende financiële draagkracht.

Onze begroting is getest door middel van scenario analyses. In het worst-case scenario, waarin zowel de verkopen, rente en de heffingen tegen zitten, ontstaat het beeld dat Bergopwaarts vanaf 2020 niet langer aan alle normen van paragraaf 1.3.3 kan voldoen. Mochten deze risico's zich manifesteren dan is er zeker tijd en ruimte voor Bergopwaarts om hierin bij te sturen en er zo voor te zorgen dat aan alle normen wordt voldaan.

1.3.3 Financiële continuïteit, nu en in de toekomst

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

- | | | |
|---|----------------------------|--------------|
| 1. Kunnen we altijd onze rente betalen? | (ICR \geq 1,4) | 2017: 2,30 |
| 2. Zijn we in staat om rente én aflossingen te betalen? | (DSCR \geq 1) | 2017: 1,60 |
| 3. Hebben we niet te veel geleend? | (LTV \leq 70%) | 2017: 27,93% |
| 4. Hebben we genoeg eigen geld? | (Solvabiliteit \geq 20%) | 2017: 56,57% |
| 5. Is de waarde van het onderpand voldoende? | (Dekkingsratio \leq 50%) | 2017: 19,59% |



Conclusie

Bergopwaarts is een financieel gezonde corporatie. Alle ratio's voldoen in het verslagjaar en de komende begrotingsjaren ruimschoots aan de door ons en de toezichhouders gestelde normen

1.3.4 Ons risicobeheer

Als maatschappelijke organisatie heeft Bergopwaarts 'Goed Rentmeesterschap' hoog in het vaandel staan. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij risico's zoveel mogelijk proberen te vermijden. Bij geconstateerde risico's, wordt op een gestructureerde wijze aandacht besteed aan de beheersing hiervan. In de uitwerking sluit Bergopwaarts aan bij het risico control framework, dat is uitgewerkt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In paragraaf 1.3.3 is zichtbaar dat we voldoen aan de kengetallen en normen voor de beheersing van de financiële risico's.

Naast deze financiële risico's beoordelen wij onze ondernemingsrisico's (strategisch, tactisch en operationeel) aan de hand van de 24 vragen van het WSW en aan de intern geïnventariseerde beheersmaatregelen. Hierdoor krijgen we inzicht in waar gerichte aandacht nodig is om de vastgestelde risico's te managen.

Momenteel is ligt de grootste prioriteit bij de implementatie van de AVG (privacywetgeving). De AVG is per 25 mei 2018 van toepassing. Dit betekent dat vanaf die datum dezelfde privacywetgeving geldt in de hele Europese Unie. Met de voorbereiding op de AVG zijn we in 2017 gestart en is een externe partij ingehuurd die ondersteuning biedt bij de implementatie van de wetgeving. Voor het eerste half jaar van 2018 vormt de implementatie van de AVG een belangrijk speerpunt.

De koopwoningmarkt is volledig aangetrokken, waardoor het verkopen van woningen goed verloopt. Hierdoor is de verkoopambitie geactualiseerd en het aantal te verkopen woningen verhoogd. Echter blijft een risico bij verkoop de aanscherping van de regels rondom het verstrekken van nieuwe hypotheek. Voor 2018 is het maximale leenbedrag voor consumenten 100% van de taxatiewaarde, waardoor bijkomende kosten met eigen gelden gefinancierd moeten worden.

De geschiktheid van de voorraad gecombineerd met onze doelgroep vergt nog steeds aanpassingen in de komende jaren. In de begroting is hier een concrete uitwerking voor ingerekend. Daarnaast ligt de nadruk de komende periode op het CO₂ neutraal maken van het bestaand bezit.

Bergopwaarts streeft naar een efficiënte interne beheersing. Dit doen we door te steunen op geprogrammeerde controles in ons bedrijfsinformatiesysteem. Deze vullen we aan met procesmatige controles onder verantwoordelijkheid van de proceseigenaren en interne audits die de controller uitvoert. Voor de uit te voeren interne audits stelt de controller jaarlijks een intern controleplan op. Daarnaast toetst de controller de producten van onze planning- en controlcyclus en adviseert onafhankelijk het MT over de noodzaak/wenselijkheid van beleids- en investeringsvoorstellen. De accountantscontrole vormt het (externe) sluitstuk van dit beheersingssysteem.

Risico's verbonden aan onze financieringsactiviteiten worden beheerst door een heldere doelomschrijving en een kwalitatief goede organisatie van deze activiteiten. Bergopwaarts maakt geen gebruik van gestructureerde financiële producten. Meer hierover leest u in paragraaf 2.4.4 van de jaarrekening.

Bergopwaarts is 'in control'. Bergopwaarts beschikt over adequate risicobeheersing- en controlesystemen, structureel ingebed in onze organisatie. Jaarlijks voeren wij een interne risico-inventarisatie uit. Hierbij analyseren we specifieke risicogebieden, zoals strategisch, operationeel, reporting en compliance.

1.4 Samenwerking

1.4.1 Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak

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

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

- Het ondernemingsplan 2017-2020
- Prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
- De jaarlijkse huurverhoging
- Energiemaatregelen en de plannen voor de toekomst
- Nieuwbouwplannen en transformatie

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via 'bewonerscommissies'. In 2017 waren de volgende commissies actief:

Naam commissie	Onderwerpen/activiteiten
Bloemenwijk Asten	Afronding project achterpaden
Bewonerscommissie Grande Monte	Servicekosten
Bewonerscommissie De Koning	Wijziging in toewijzing
Bewonerscommissie Noorderlicht	Verwarming
Bewonerscommissie Brandevoort	Herstel schade buitengevel/toewijzingen en doelgroepen

1.4.2 De regionale geschillencommissie

Deze commissie behandelt geschillen voor Bergopwaarts, Goed Wonen, 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. Wanneer klachten van huurders of woningzoekenden niet naar tevredenheid opgelost worden, kunnen ze dit voorleggen aan deze commissie. De commissie geeft dan een bindend advies. In 2017 is er een geschil voor Bergopwaarts behandeld. De commissie heeft Bergopwaarts in het gelijk gesteld.

1.4.3 Partner van gemeenten

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als belangrijke speler en partner in de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Met de gemeenten Gemert-Bakel, Laarbeek, Someren en Delft zijn geen prestatieafspraken gemaakt, omdat Bergopwaarts in deze gemeenten over een kleine woningvoorraad beschikt. Met de gemeenten waarvan we partner zijn, maakten we de volgende meerjarige prestatieafspraken in 2017:

Gemeente	Visie	Afspraken
Asten	Ja	Bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, zorg, sociaal domein
Deurne	Ja	Kernvoorraad, nieuwbouw, wijkbeheerders, nieuwbouw
Helmond	Ja	Gezien onze omvang binnen deze gemeente t.o.v. de vijf andere corporaties passen onze plannen binnen de gemaakte afspraken.

Met partnergemeenten overleggen we minstens ieder kwartaal bestuurlijk of zoveel vaker als nodig, om de volkshuisvesting goed te organiseren. In Helmond zijn we betrokken via het 'Directeurenoverleg' met alle corporaties in deze gemeente.

Eind oktober hebben we ons bod voor 2017 uitgebracht aan alle gemeenten. In Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Someren en Delft is dit bod minimaal. Aan onze partnergemeenten Asten en Deurne hebben we het volgende aangeboden:

Gemeente	Onderwerp	Afspraken
Asten en Deurne	Betaalbaarheid	Matige ontwikkeling huurprijs; passend toewijzen
Asten en Deurne	Beschikbaarheid	Verkopen en/of huurprijsliberalisaties
Asten en Deurne	Leefbaarheid	Ondersteunen gerichte activiteiten
Asten en Deurne	Duurzaamheid	Projecten zonnepanelen, plannen 2050
Asten en Deurne	Doelgroep	Uitvoeren gemeentelijke urgentieregeling
Deurne	Investering	Martinet

1.4.4 Zorg en welzijn

Mensen die intensieve zorg of verpleging nodig hebben, willen steeds vaker gelijkwaardige zorg in hun eigen woning krijgen. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Bergopwaarts speelt hierop in door een passend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg.

In 2017 is voor ruim € 90.000 (opplussen) aan voorzieningen in woningen aangebracht om beter en makkelijker zorg te kunnen ontvangen. Het gaat dan om aanpassingen waarin niet werd voorzien door de AWBZ of WMO. De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waarmee Bergopwaarts samenwerkt zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, SMO, Regionaal Autisme Centrum, GGZ, Kempenhaeghe en Bureau Jeugdzorg Brabant.

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

1.4.5 Woningcorporaties

Met collega corporaties wordt intensief samengewerkt, we delen kennis en huren elkaars krachten in. DUWO uit Delft en Goed Wonen Gemert beheren voor ons woningcomplexen inclusief het toewijzen bij mutatie in de respectievelijke gemeenten.

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

Met Woonpartners en Savant hebben we voor het project de Eeuwsels een Energie-BV opgericht om duurzame energie betaalbaar en betrouwbaar te kunnen leveren aan onze klanten.

1.4.6 Overige activiteiten

Ketensamenwerking

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

Woningmarktregio MRE

De nieuwe woningmarktregio MRE (Metropool Regio Eindhoven) is een samenwerkingsverband van gemeenten en corporaties uit het grootstedelijk gebied Eindhoven en Helmond met aangrenzende gemeenten om gemeenschappelijke doelen te bepalen. Onze woningen in Helmond vallen onder een gezamenlijke urgentieregeling. In 2017 is een gezamenlijk hennepconvenant overeengekomen met politie en gemeenten.

Bijzondere doelgroepen

Huisvesting van bijzondere doelgroepen blijft een belangrijk onderwerp binnen de regio. Wij zetten ons in voor het huisvesten van deze groepen in combinatie met goede begeleiding. Ondertussen hebben we samenwerkingsverbanden met De Zorgboog, Stichting ORO, het Regionaal Autismecentrum, SMO, de GGZ, stichting De Droom en Kempenhaege. Ook wordt intensief samengewerkt met Vluchtelingen hulp voor het huisvesten van vergunninghouders.

Ondernemingsplan 2017-2020

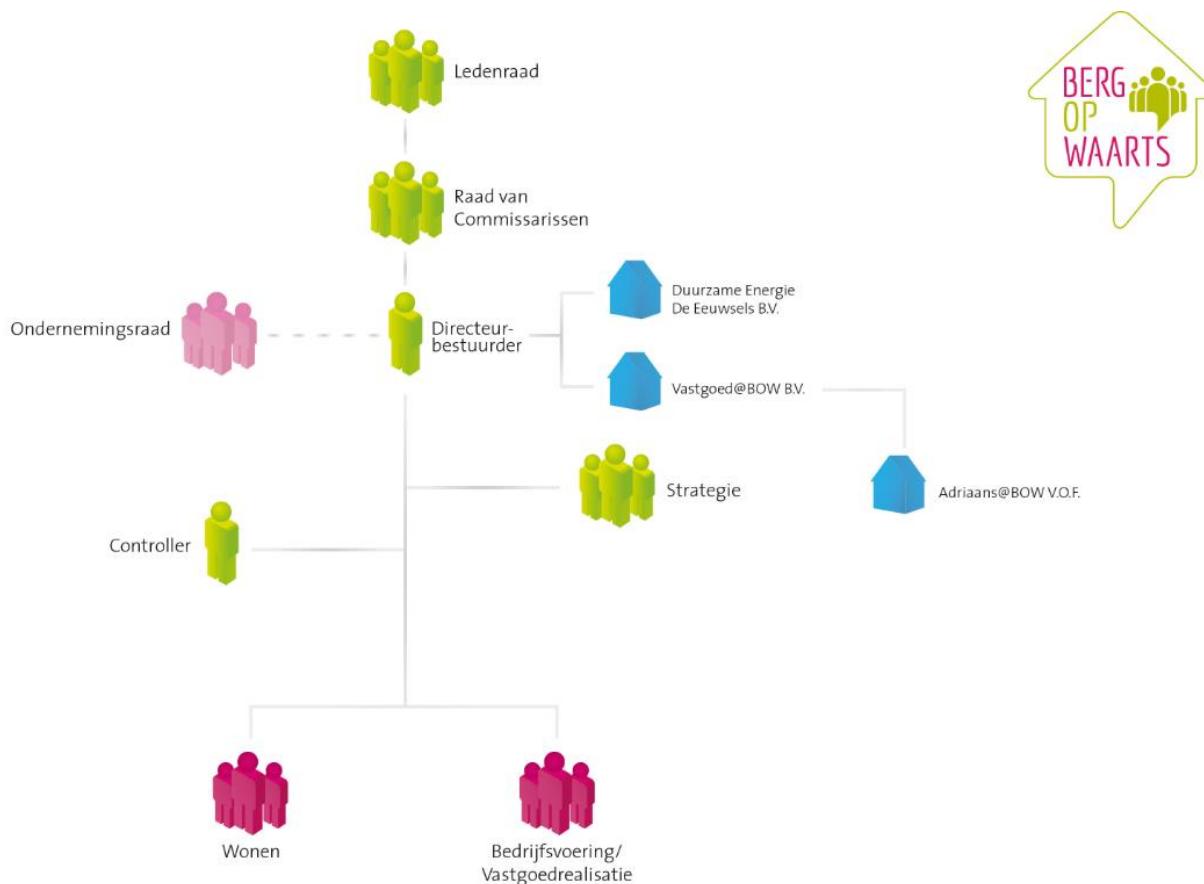
In 2017 zijn we met de medewerkers van start gegaan met ons ondernemingsplan. Het ondernemingsplan 2017 – 2020 eindigt in het jaar dat we 100 jaar bestaan. Een bijzondere mijlpaal. De pijlers van het nieuwe plan bouwen voort op ons voorgaande ondernemingsplan. Met kernwaarden als Persoonlijk, Samen en Betrokken zetten wij klantwaardering bovenaan. Met een gezond bedrijf als fundament en een gevulde nieuwbouwportefeuille kunnen we ook voor passende woningen zorgen. In 2017 hebben alle medewerkers een bijdrage geleverd aan diverse projecten die een bijdrage leveren aan de effecten uit dat plan. Ondertussen is er een stevige basis gelegd in de samenwerking tussen de verschillende afdelingen.

Er is in 2017 geen geld uitgegeven aan internationale initiatieven op het gebied van volkshuisvesting.

1.5 Verantwoording

Onze woningbouwvereniging heeft een structuur waarin alle elementen van goede governance zijn vertegenwoordigd. Als vereniging heeft Bergopwaarts een democratisch gekozen Ledenraad. Naast de Ledenraad kent onze organisatie een Raad van Commissarissen en het Bestuur, gevormd door de directeur-bestuurder. 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.

1.5.1 Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts



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

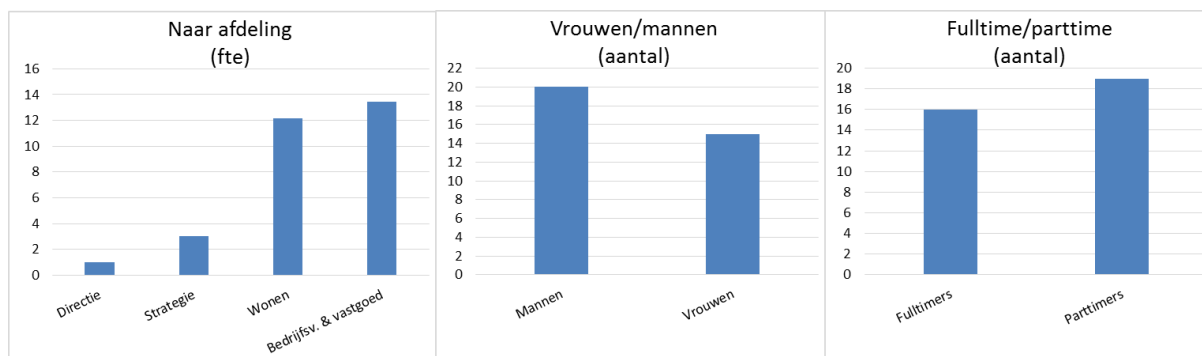
De organisatie kent drie afdelingen:

- Strategie is verantwoordelijk voor het portefeuillemanagement, communicatie, HRM en directiesecretariaat;
- Wonen is verantwoordelijk voor de verhuur, verkoop en onderhoud van het bezit;
- Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie is opdrachtnemer voor het realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van planmatig onderhoud en is verantwoordelijk voor de backoffice werkzaamheden..

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

1.5.2 Onze mensen zijn ons krachtigste middel

Mensen zijn onmisbaar om de ondernemingsdoelen van Bergopwaarts te realiseren. De behoefte aan capaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, hangen mede af van deze doelen. Het geeft een beeld wie bij Bergopwaarts werken. Het personeelsbestand is afgelopen jaar met 2,16 fte gekrompen als gevolg van functies die zijn vervallen, omdat we een aantal dingen anders, slimmer of niet meer doen. Eind 2017 heeft onze bezetting (29,66 fte) de volgende kenmerken:



1.5.3 Verbindingen

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

Bij duurzame samenwerking met derden of activiteiten die los staan van de verhuur van woningen, kan Bergopwaarts besluiten de samenwerking vorm te geven, door hiervoor een afzonderlijk bedrijf op te richten. Eind 2017 heeft Bergopwaarts drie van dit soort 'verbindingen'.

Alle verbindingen van Bergopwaarts dragen actief bij aan de volkshuisvestelijke taak van de toegelaten instelling,

Vastgoed@BOW B.V. te Deurne	Toelichting
Aanvullende informatie verbinding:	
Doel van de verbinding	Beheren, financieren en exploiteren van registergoederen
Kwalificatie van de verbinding	Deelneming met invloed van betekenis
Wijze van consolidatie	Proportioneel
Financiële gegevens over de verbinding (in € 1.000):	
Omvang van het geplaatst en gestort vermogen	€ 18
Omvang van de agioreserve	€ 900
Omvang van het jaarresultaat	€ 17
Omvang van het eigen vermogen	€ 518
Omvang van het balanstotaal	€ 518
Verstrekke leningen	€ 0
Rekening-courant	€ 0
Percentage deelname TI in de verbinding:	
Percentage kapitaaldeelname van de TI in de verbinding	100%
Aandeel TI gerechtigd in het jaarresultaat	100%

Adriaans@BOW v.o.f. te Helmond		Toelichting
Aanvullende informatie verbinding:		
Doel van de verbinding	Projectontwikkeling voor gezamenlijke rekening en risico in Aarle-Rixtel, Het Klavier. Samen met Adriaans Projectontwikkeling B.V.	
Kwalificatie van de verbinding	Joint venture	
Wijze van consolidatie	Proportioneel	
Financiële gegevens over de verbinding (in € 1.000):		
Omvang van het geplaatst en gestort vermogen	€ 0	
Omvang van de agioreserve	€ 0	
Omvang van het jaarresultaat	€ 47	
Omvang van het eigen vermogen	€ 23	
Omvang van het balanstotaal	€ 66	
Verstreckte leningen	€ 0	
Rekening-courant	€ 0	
Percentage deelname TI in de verbinding:		
Percentage kapitaaldeelname van de TI in de verbinding	50%	
Aandeel TI gerechtigd in het jaarresultaat	50%	

Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. te Helmond		Toelichting
Aanvullende informatie verbinding:		
Doel van de verbinding	Gezamenlijke exploitatie warmte-koude opslagunit in project De Eeuwsels te Helmond. Samen met Woonpartners en Savant	
Kwalificatie van de verbinding	Deelneming met invloed van betekenis	
Wijze van consolidatie	Integraal	
Financiële gegevens over de verbinding (in € 1.000):		
Omvang van het geplaatst en gestort vermogen	€ 390	
Omvang van de agioreserve	€ 0	
Omvang van het jaarresultaat	-/- € 33	
Omvang van het eigen vermogen	€ 152	
Omvang van het balanstotaal	€ 827	
Verstreckte leningen	€ 0	
Rekening-courant	€ 0	
Percentage deelname TI in de verbinding:		
Percentage kapitaaldeelname van de TI in de verbinding	57,9%	
Aandeel TI gerechtigd in het jaarresultaat	57,9%	

1.6 Verslag van de Ledenraad

De Ledenraad heeft een bewogen jaar achter de rug door verschillende omstandigheden.

In de drie reguliere vergaderingen en/of thema-avonden zijn de volgende onderwerpen besproken; jaarrekening en jaarverslag 2016, Veegwet, huurdersparticipatie, Ledenraadverkiezingen 2018, majeure besluiten van de Raad van Commissarissen, Begroting 2018, samenstelling commissies, vergaderschema 2018 en de evaluatie over het jaar 2017.

In een themabijeenkomst zijn de nieuwbouwprojecten en de Ledenraadverkiezingen 2018 besproken. Medio november is het nieuwbouwproject aan de Europastraat fase 1 opgeleverd, een aantal leden hebben het openingsfeest bijgewoond.

Overleg, advies en besluiten

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
03-04-2017	Financiële commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarrekening 2016
04-04-2017	Sociale commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarverslag 2016
18-04-2017	Advies jaarverslag en jaarrekening 2016	Bestuur	Positief advies aan RvC goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2016
18-04-2017	Thema projecten	Bestuur	Presentatie nieuwbouwprojecten
27-06-2017	Benoeming directeur-bestuurder	Interim Bestuur	Positief advies aan RvC voorgenomen benoeming directeur-bestuurder
24-10-2017	Procesvoorstel Veegwet Wonen	Bestuur	Goedkeuring procesvoorstel Veegwet Wonen
21-11-2017	Begroting 2018	Voorzitter RvC	Positief advies over begroting 2018
21-11-2017	Advies majeure besluiten	Voorzitter RvC	Positief advies over te nemen majeure besluiten in 2018
21-11-2017	Samenstelling commissies	Voorzitter RvC	Vaststelling samenstelling commissies
21-11-2017	Evaluatie jaar 2017	Voorzitter RvC	Terugblik over het afgelopen jaar

Leden 2017

De leden zijn benoemd op 11 juni 2014, tenzij anders vermeld, en treden allen op 11 juni 2018 af. De Ledenraad kent oorspronkelijk 14 gekozen leden. De Ledenraad gaat tot de volgende verkiezingen met de huidige 9 leden verder. Er zijn een voorzitter en vicevoorzitter benoemd.

De heer Seijkens is op 12 april overleden, wij hebben daarmee een betrokken en deskundig lid van de Ledenraad verloren. Mevrouw Maas heeft om gezondheidsredenen haar lidmaatschap van de Ledenraad per 1 juli 2017 beëindigd. De heer Nooijen heeft door verhuizing per 24 oktober 2017 zijn lidmaatschap van de Ledenraad beëindigd en in de vergadering van oktober hebben we afscheid van hem genomen.

Naam	Naam	Naam
Mevrouw C. Frerichs – Grassens (voorzitter)	De heer F. Aarts (vicevoorzitter)	Mevrouw P. Timmers – van Lieshout
Mevrouw G. Franssen – van Son	Mevrouw C. van de Kimmenade	Mevrouw G. Oosterveen
De heer G. Wolters (aanvaarding lid 15 december 2015)	De heer A. Mirer	De heer A. van Deursen
Mevrouw E. Maas – Schmitz (afgetreden 1 juli 2017)	De heer J. Nooijen (afgetreden 24 oktober 2017)	De heer J. Seijkens (overleden 12 april 2017)

Commissies

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

Naam commissie	Leden
Adviescommissie	Voltallige Ledenraad
Sociaal maatschappelijke commissie	De heren Mirer en Wolters en mevrouw Frerichs en Timmers
Financiële commissie	De heren Aarts en Van Deursen en mevrouw Frerichs
Verkiezingscommissie	De heer Van Deursen en mevrouw Frerichs, Oosterveen en Van de Kimmenade

Bezoldiging

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

De vergoeding bedraagt in 2017:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 854,60	€ 712,25	€ 569,80

De leden worden bedankt voor hun getoonde inzet.

Ook wil de Ledenraad het bestuur en de Raad van Commissarissen bedanken voor hun prettige en transparante samenwerking.

De Ledenraad rekt ook komend jaar weer op een prettig en goed vervolg.

Deurne, 3 april 2018

Namens de Ledenraad
Mevrouw C. Frerichs-Grassens

1.7 Verslag Raad van Commissarissen

Uitge oefend toezicht en maatschappelijke dialoog

Bij Bergopwaarts is de Raad van Commissarissen het toezichthoudend orgaan conform artikel 30 Woningwet. De structuur en organisatie is door Bergopwaarts nader uitgewerkt in statuten en reglementen. De Governancecode Woningcorporaties 2015 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze leidraad is in 2017 volledig toegepast.

De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts en de directeur-bestuurder. De Raad houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van Bergopwaarts, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen.

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

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

De dialoog aangaan

Naast de Ledenraad-, Raads- en commissievergaderingen wordt ook (in)formeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO). Met de HBO wordt er tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder overlegd. Met de ondernemingsraad wordt jaarlijks buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg gevoerd over de algemene gang van zaken. In de procedure van de werving en selectie van de directeur-bestuurder heeft de ondernemingsraad in 2017 een rol gehad. Hierover hebben zij aan de Raad verslag gedaan.

Door regelmatig contact bij bijeenkomsten houdt de Raad voeling over wat er bij de gemeenten en andere stakeholders speelt. Rondritten, bezoeken aan projecten en deelname aan het project "samen op de koffie" geven de afzonderlijke leden van de Raad een goed beeld voor wie we het doen en wat er onder de klanten leeft. Bij het afscheidsmoment van de directeur-bestuurder dit jaar waren vertegenwoordigers van alle belanghebbenden zoals gemeenten, zorg en welzijn, leveranciers en bijzondere doelgroepen. De Raad is op informele wijze met verschillende belanghebbenden in gesprek gegaan.

Interne beheersing en controlesystemen

In 2017 heeft BDO Accountants, door de Raad benoemd in 2015, de controle verricht over het verslagjaar 2016. Op advies van de auditcommissie heeft de Raad de specifieke aandachtspunten voor het controle werkplan 2017 vastgesteld. De onderwerpen implementatie/borging interne controle plan, implementatie Wet bescherming persoonsgegevens en de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de controle op de opvolging van het adviesrapport autorisatie inrichting ViewPoint zijn specifiek benoemd. Daarnaast heeft BDO Accountants aanvullend op de controle opdracht ook een de controle op onze aanlevering in het pilot traject Standard Business Reporting (SBR) uitgevoerd. Hiermee beogen we tijdig kennis en ervaring op te doen over de toekomstige wijze van aanleveren van onze gegevens bij onze toezichthouders en andere instanties.

De Raad heeft kennisgenomen van de bevindingen van het onderzoek door de onafhankelijke accountant naar het bestaan, de opzet en de werking van het stelsel van interne beheersing.

De resultaten uit de soft control scan geven een positief beeld: “Bij Bergopwaarts is sprake van een sterke interne beheersingsomgeving”.

Tevens heeft de Raad kennisgenomen van de door de controller uitgevoerde risicomanagement analyse. Met de directeur-bestuurder werden de gekozen ambities, ten aanzien van de interne beheersing en de prioritering van de inspanningen om deze ambities te realiseren, besproken. De Raad heeft vastgesteld dat het risicomanagement zorgvuldig in de organisatie en de bedrijfsprocessen is verankerd. Dit blijkt o.a. uit de investeringsvoorstellen, de tertiaalrapportages (inclusief voortgang over de projecten en ontwikkellocaties), het monitoren van financial risks en business risks (24 kwaliteitsvragen) WSW, de opvolging van de bevindingen vanuit de interimcontrole van BDO en de scenario analyses bij het opstellen van begroting en ondernemingsplan.

De uitkomsten van de jaarlijkse evaluatie van de accountant zijn in de Raad besproken en met de accountant gedeeld. De ervaringen zijn positief waar een kritische noot geplaatst is over de toename van de kosten. De werkwijze van BDO is constructief. De deadlines zijn gehaald en de afspraken worden nagekomen. Het team is voldoende deskundig en heeft een pragmatische instelling die bij Bergopwaarts past.

De Raad heeft de volgende door het Bestuur opgestelde/geactualiseerde en vastgestelde reglementen goedgekeurd:

- Statuten Vastgoed@BOW BV
- Statuten Duurzame Energie De Eeuwsels BV
- Reglement financieel beleid en beheer
- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie
- Reglement commissie maatschappij
- Treasurystatuut

Volkshuisvestelijke opgaven

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

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

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

Interne informatievoorziening

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

Een belangrijk kader voor het toezicht vormt het ondernemingsplan. Leidraad daarin is de strategiekaart waarin de (meetbare) doelstellingen op strategisch, tactisch en operationeel niveau zijn vastgelegd. Daaronder vallen onder meer financiële doelstellingen en normen over Klantwaardering, Passend Wonen en Transparantie. Vast agendapunt in de reguliere vergaderingen van de Raad is het directieverslag waarin de bestuurder uitgebreid verslag doet over alle relevante/actuele onderwerpen.

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

De Raad vindt de wijze waarop zij in 2017 door middel van de viermaandelijke rapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Bergopwaarts adequaat. Aanvullende vragen worden in de vergadering van de Raad besproken.

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

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht grote waarde aan haar aanspreekbaarheid. De Raad is aanspreekbaar op haar taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Een ieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is. De Raad is via het secretariaat van de directeur-bestuurder te bereiken. In 2017 is eenmaal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de Raad een brede meldingsplicht. Onderstaande zaken moeten onder andere bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit Woningcorporaties:

- 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;
- het niet halen van de toewijzingsnormen.

In 2017 is er geen melding gedaan.

Overleg en besluiten

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

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

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

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

In 2017 zijn door de Raad de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
31-01-2017	Start bouw 2 ^e fase Europastraat	Goedkeuring
21-03-2017	Ondernemingsplan 2017-2020	Vaststelling
21-03-2017	Verkoop Hagelkruisweg 50 te Deurne	Goedkeuring
21-03-2017	Project Klavier te Aarle-Rixtel	Goedkeuring
21-03-2017	Jaarrekeningen 2016 verbindingen Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
21-03-2017	Treasury jaarevaluatie 2016	Vaststelling
21-03-2017	Actualisatie begroting 2017	Vaststelling

Datum	Onderwerp	Besluit
21-03-2017	Bestuursreglement	Vaststelling
21-03-2017	Reglement Raad van Commissarissen	Vaststelling
21-03-2017	Vaststellen profielschets Raad van Commissarissen, rooster van aftreden Raad van Commissarissen, profielschets Bestuur, reglement auditcommissie, reglement selectie- en remuneratiecommissie, reglement commissie maatschappij	Goedkeuring
18-04-2017	Jaarrekening Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
25-04-2017	Waarnemend directeur-bestuurder S. Warmoeskerken	Aanwijzen
20-06-2017	Hanteren VTW-normen bezoldiging RvC en directeur-bestuurder	Vaststelling
20-06-2017	Statutenwijziging Vastgoed@BOW BV	Goedkeuring
20-06-2017	Vaststellen matrix sociale woningbouw 2017	Vaststelling
20-06-2017	Projectplan Asterstraat	Goedkeuring
20-06-2017	Projectplan Haspelweg	Goedkeuring
20-06-2017	Convenant en prestatieafspraken Wonen 2017-2021 Deurne	Goedkeuring
20-06-2017	Verkoop naar aanleiding van splitsen DAEB/niet-DAEB	Goedkeuring
20-06-2017	Treasuryrapportage periode 2017-01	Vaststelling
20-06-2017	Evaluatie externe accountant verslagjaar 2016 inclusief voorbereiding auditplan 2017	Vaststelling
03-10-2017	Benoeming mevrouw Tanja Liebers-van Rooy tot directeur-bestuurder	Goedkeuring
03-10-2017	Statutenwijziging verbinding Duurzame Energie De Eeuwsels BV	Vaststelling
03-10-2017	Evaluatie aanschaf basisapplicatie Viewpoint	Goedkeuring
03-10-2017	Treasuryrapportage periode 2017-02	Vaststelling
03-10-2017	Uitgangspunten begroting 2018 en jaarrekening 2017	Vaststelling
03-10-2017	Reglement Financieel Beleid en Beheer	Goedkeuring
12-12-2017	Treasury jaarplan 2018	Vaststelling
12-12-2017	Begroting 2018 Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vaststelling
12-12-2017	Begroting 2018 Verbindingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
12-12-2017	Investering woonwinkel Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
12-12-2017	Treasurystatuut	Vaststelling
12-12-2017	Verkoopvoorstel commerciële ruimte De Gitsels	Goedkeuring
12-12-2017	Ruilen van parkeerplaatsen aan de Martinetstraat	Goedkeuring
12-12-2017	Advies Ledenraad majeure besluiten 2018	Vaststelling
12-12-2017	Honorarium accountant controlejaar 2017	Vaststelling

Samenstelling Raad van Commissarissen

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

Leden 2017

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
Mevrouw A.E.M. Blokker (30-08-1953)	Voorzitter/Bestuurlijk en maatschappelijk	Bestuurder/algemeen directeur stichting Valkenhof Valkenswaard Bestuurslid ActiZ branche organisatie VVT te Utrecht Onbezoldigd namens Actiz bestuurslid Beheer Stichting Grouper.
De heer F.H.P. Gielgens (16-02-1955)	Lid/Volkshuisvestelijk	Eigenaar Gielgens consulting. Lid Raad van Toezicht SGL Zorg te Sittard. Bestuurder Spes Bona B.V. te Deventer. Bestuurder stichting

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
		administratiekantoor Rimag Beheer. Bestuurder Foppen Holding te Harderwijk.
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken (14-07-1971)	Vicevoorzitter/Financieel economisch	Directeur Finance & Control bij Stichting Regionaal Opleidingencentrum Ter AA te Helmond.
Mevrouw N.C. Ogg (06-10-1978)	Lid/Juridisch	Oprichter en werkzaam bij ONS Advocaten, gevestigd in Eindhoven en Roermond. Voorzitter Urgentiecommissie WIZ te Tilburg. Arbitrer bij Digitrage.
De heer E.H.A. Delsing (06-05-1960)	Lid/Sociaal maatschappelijk	Voorzitter Raad van Bestuur (eenhoofdig) van Stichting Land van Horne te Weert. Bestuurslid Samenfonds.

Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
Mevrouw A.E.M. Blokker	20-12-2012	20-12-2020	29-11-2016	-
De heer F.H.P. Gielgens	26-04-2012	26-04-2020	21-06-2016	-
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	13-10-2010	13-10-2018	13-10-2014	-
Mevrouw N.C. Ogg	28-04-2015	28-04-2023		2019
De heer E.H.A. Delsing	01-04-2016	01-04-2024		2020

Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

In 2017 waren de statuten verleden op 30 december 2016 van toepassing. De Raad kent aan de leden een redelijke vergoeding toe voor de door hen verrichte werkzaamheden.

De maximale vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen wordt bepaald door de Wet Normering Topinkomens 2 (WNT2) en de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014.

De VTW heeft aanvullend een beroepsregel vastgesteld voor zijn leden. De maximale bezoldiging wordt daarmee meer beperkt dan de WNT2 stelt.

De vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft een beroepsregel uitgevaardigd inzake de bezoldiging van commissarissen van woningcorporaties en is in 2017 geactualiseerd. De bezoldiging voor een voorzitter van een RvC bedraagt maximaal 11,55% en voor een lid van de RvC maximaal 7,7% van het staffel bedrag (voor 2017 is dit bedrag voor de voorzitter € 15.245 en voor een lid € 10.165).

In lijn met de door de VTW vastgestelde Governancecode voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties en gehoord het advies van de directeur-bestuurder, is door de Raad op 20 juni 2017 de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen met ingang van 1 januari 2017 vastgesteld.

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

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

In 2017 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 15.245	€ 7.624*	€ 10.165

*De vicevoorzitter heeft in de periode 1 mei 2017 tot en met 31 juli 2017 de functie waarnemend directeur-bestuurder vervuld. Hiervoor heeft hij de reguliere vergoeding als commissaris ontvangen van € 2.541. Hiermee komt de beloning voor het gehele jaar uit op € 10.165.

Onafhankelijkheid, zelfevaluatie en educatie

Integriteit

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

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

Er zijn geen meldingen van integriteitskwesaties gedaan.

Zelfevaluatie

De Raad acht zelfreflectie van groot belang voor het functioneren als Raad van Commissarissen. In 2017 heeft zelfevaluatie plaatsgevonden, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de Raad en de relatie tot de bestuurder onderwerp van de evaluatie zijn geweest.

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden vanuit de drie rollen die de RvC heeft:

- toezichthouder;
- werkgever van de directie;
- advies- en klankbordfunctie.

De Raad heeft concreet een aantal onderwerpen vastgesteld die meer aandacht behoeven van de Raad.

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

Educatie

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

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

Op 27 november 2017 hebben de Raad en het managementteam een in company training gevolgd met als onderwerp verduurzamingsstrategie.

Naam	PE-punten		Totaal	Norm 2015/2016 en 2017
	2015/2016	2017		
Mevrouw A.E.M. Blokker	14	7	21	15 (10 + 5)
De heer F.H.P. Gielgens	17	10	27	15 (10 + 5)
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	12	4	16	15 (10 + 5)
Mevrouw N.C. Ogg	9	4	13	13 (8 + 5)
De heer E.H.A. Delsing	4	4	8	8 (3+ 5)
Mevrouw T.M. Liebers		21	21	108 (>01-09-2020)
De heer C.W.J. Theuws	68	80	148	108 (>31-12-2017)

Beoordeling en evaluatie Bestuur / Remuneratierapport

Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2017

Op 13 maart 2018 is met de directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek gehouden. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de directeur-bestuurder in het verslagjaar 2017 als goed beoordeeld.

Beloning directeur-bestuurder in 2017

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt mevrouw Liebers – van Rooy voor wat betreft haar bezoldiging per 1 september 2017 in bezoldigingsklasse E, die een maximale bezoldiging van € 132.000 kent. Per 1 september 2017 is mevrouw Liebers – van Rooy benoemt als directeur-bestuurder. De Raad heeft besloten om per 1 september 2017 haar vaste jaarsalaris te verhogen, haar totale bezoldiging blijft hiermee onder het maximum van het bezoldigingsmaximum.

Commissies

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

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

Naam commissie	Leden	Functie
Commissie Maatschappij; 4 keer vergaderd	De heren Gielgens en Delsing	De commissie Maatschappij richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> a. Het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan b. Het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave c. Investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering d. De kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.
Auditcommissie; 4 keer vergaderd	De heer Warmoeskerken en mevrouw Ogg	De auditcommissie richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> a. de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Bergopwaarts; b. de financiële informatieverschaffing door Bergopwaarts; c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controle en de externe onafhankelijke accountant; d. de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouders.
Selectie- en Remuneratiecommissie; 2 keer vergaderd	Mevrouw Blokker en de heer Gielgens	De commissie dient enerzijds voor de werving van vacatures en herbenoemingen binnen de Raad van Commissarissen. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de Raad vastgestelde profielschets.

Naam commissie	Leden	Functie
		Anderzijds richt zij zich op het beloningsbeleid van Bergopwaarts. Zij doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de Raad van Commissarissen en verzorgt de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Zij stelt jaarlijks een remuneratierapport op, dat een verslag bevat van de wijze waarop het beoordelings- en beloningsbeleid in het afgelopen verslagjaar in de praktijk is gebracht en een overzicht van het beloningsbeleid zoals dat het komende verslagjaar en de daaropvolgende jaren door de Raad wordt voorzien. Het remuneratierapport wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Verantwoording

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

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

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

Overleg	Onderwerpen
Raad van Commissarissen	Naast de besluiten en de in de commissies voorbereide onderwerpen: Bespreking directieverslag, voortgang verbindingen, samenwerking (gemeenten, zorg/welzijn, collegiaal, leveranciers), overleg HBO De Peel en ondernemingsraad, Woningwet, beloning bestuur en Raad van Commissarissen, ondernemingsplan 2017-2020, vervanging bedrijfsinformatiesysteem, organisatieverandering, strategie commerciële ruimten, majeure besluiten 2018, Governancecode, grondposities, verslagen commissies, Ledenraad, HBO en ondernemingsraad.
Commissie Maatschappij	Bespreking convenanten prestatieafspraken, Woningwet, huurbeleid en huurverhoging, koopgarant, grondposities en mogelijke ontwikkellocaties, plan energiemaatregelen tot 2050, overleg gemeente Deurne en Asten, samenwerkingsovereenkomst HBO De Peel, bezoek mogelijke ontwikkellocaties, strategisch voorraadbeleid / transformatieopgave en -plan, matrix sociale woningbouw, lopende projecten, projectevaluaties, halfjaarlijks projectenoverzicht, afboekvoorstel. Ondersteunen en adviseren van de sociale commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2016.
Auditcommissie	Bespreking jaarrekening en jaarverslag 2016 van de vereniging en verbindingen, accountantsverslag 2016 en managementletter en auditplan 2017, assurance rapport, treasury-statuut, treasury-jaarevaluatie 2016, treasury-jaarplan 2018 en management rapportage, (voortgang) implementatie bedrijfsinformatiesysteem, privacy wetgeving, begroting 2018, Woningwet, Veegwet, actualisatie reglementen, risicobeleid, risicobeheersingsmatrix, passend toewijzen, scheiding DAEB/niet-DAEB, statutenwijziging verbindingen. Evaluatie accountant, honorariumvoorstel en controleplan. Ondersteunen en adviseren van de

Overleg	Onderwerpen
	financiële commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2016.
Selectie- en remuneratiecommissie	Proces werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder

In 2017 zijn alle commissarissen frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen van de Raad, de commissies en vergaderingen van de Ledenraad.

Woord van dank

Bergopwaarts heeft zich ook in 2017 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming die zich onverminderd blijft inzetten om in huisvesting te voorzien voor degenen die dat zelf moeilijker kunnen. De Raad heeft bijzondere waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid en waardering uit in de richting van de directeur-bestuurder, medewerkers van Bergopwaarts, de Ledenraad en Huurder Belangen Organisatie De Peel. De leden van de Raad delen de trots daaromtrent die onder de directeur-bestuurder en medewerkers leeft.

Deurne, 17 april 2018

Drs. A.E.M. Blokker

Mr. N.C. Ogg

Drs. S.G.C.F. Warmoeskerken

Ir. F.H.P. Gielgens

Drs. E.H.A. Delsing

1.8 Verslag directeur-bestuurder

Omgeving

Ontwikkelingen die onze klanten hard raken

Er is veel veranderd op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Langer thuis wonen, steunen op de participatiemaatschappij, geen vanzelfsprekend recht op ondersteuning, beperktere voorzieningen en concentratie van kwetsbare mensen in sociale huurwoningen en wijken. En dit alles in combinatie met een forse financiële inkrimping. Ingrijpende veranderingen waarvan we in de praktijk goede, maar ook risicovolle effecten zien.

Samen met de Helmondse woningcorporaties, gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties is het manifest "Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid" ondertekend. Hiermee verbinden we ons om de problemen van kwetsbare mensen te herkennen, erkennen en concreet aan te pakken.

Anticiperen op demografische ontwikkelingen

De demografische ontwikkelingen zijn van grote invloed op het wonen in de toekomst. In deze regio zien we de vergrijzing sterk toenemen en tegelijkertijd is er sprake van verkleining van huishoudens en ontgroening.

Onze woningvoorraad voldoet niet aan de toekomstige vraag en wens van onze klant. De grote vraag van een- en tweepersoonshuishoudens naar geschikte woonruimte lossen we enerzijds op door een breder toewijzingsbeleid.

Anderzijds hebben we de nieuwbouwactiviteiten weer volop geactiveerd. De woningen die we realiseren zijn een mooie aanvulling op onze bestaande huurwoningen. We kiezen hierbij vooral voor appartementen en beneden- en bovenwoningen waarin huurders van alle leeftijden hun thuis kunnen maken.

Samenwerken om oplossingen te kunnen bieden

Betaalbare huurwoningen voor iedereen staat bij ons voorop. Samenwerking vanuit een solide basis en met visie is de sleutel naar succesvol veranderen en vernieuwen. Wij blijven zorgdragen voor het woonwelzijn van onze huurders!

Met de invoering van de Woningwet is ons werkgebied benoemd, Metropool Regio Eindhoven (MRE). Het werkgebied heeft een diversiteit in opbouw met als hoofdscheiding stedelijk en landelijk gebied.

Alle corporaties in de MRE zijn aangesloten in een gezamenlijk overleg waarbij we regionaal denken en kijken naar de (toekomstige) ontwikkelingen. Samen ontwikkelen we ideeën en scenario's voor de regionale woningmarkt die we vervolgens delen met onze belanghouders.

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

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

Laatste loodjes invoering Woningwet

De inbedding van de Woningwet heeft zijn grootste beslag gehad in 2017. Statuten en reglementen zijn op orde maar bovenal is het voorstel van scheiding van ons woningbezit in sociaal en commercieel vastgoed goedgekeurd. Wij kiezen er voor ons bezit op de lange termijn vrijwel volledig te laten bestaan uit sociale huurwoningen aangevuld met een geringe omvang ondersteunend (maatschappelijk) bedrijfsmatig onroerend goed. Op die manier geven wij invulling aan woonoplossingen passend bij de lokale behoeften en wensen van onze klanten.

Bergopwaarts biedt ruimte

Met bezieling en betrokkenheid ruimte bieden

Onze missie en visie zijn niet gewijzigd we blijven 'Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen'; zorgen voor die mensen die zelf niet kunnen voorzien in huisvesting. We richten ons op; Passend wonen, Klantwaardering en Transparantie. We toetsen de voortgang en sturen tijdig bij. We koersen op eigen kracht en kiezen voor samenwerking daar waar het ons en onze klant helpt.

Het is niet de vraag wat we moeten doen maar hoe. Inleven en verbinden dat zijn de pijlers onder onze strategie. Persoonlijk, betrokken en samen bieden we onze huurders, woningzoekenden, belanghebbenden en medewerkers de ruimte om met ons sociaal te ondernemen.

Gezond blijven

We hebben lef getoond door keuzes te maken en prioriteiten te stellen. We hebben ervoor gezorgd dat onze woningen energiezuiniger, veiliger en comfortabeler worden. Dit doen we door innovatieve oplossingen te bedenken en pilots uit te voeren. Door de prima samenwerking met anderen hebben we veel efficiency- en vooral ook financiële voordelen behaald. Met het uitvoeren van een gedegen risicomangement en het opstellen van diverse scenario's zorgen we ervoor dat we ook bij tegenslag financieel gezond blijven.

Organisatie

Verandering is de enige constante

In 2017 heeft een bestuurswisseling plaats gevonden. Chris Theuws heeft na 11 jaar met plezier aan het roer te hebben gestaan gekozen om directeur-bestuurder te worden bij Woningstichting De Zaligheden. Zijn resultaat bij vertrek is een financieel gezonde corporatie met goede woningen, tevreden klanten en een stevige positie in de regionale woningmarkt.

In het najaar is de organisatiestructuur aangepast aan de nieuwe invulling, hebben alle medewerkers een geactualiseerd functieprofiel gekregen en is de interne verhuizing uitgevoerd voor de passende werkplek.

Metten is weten en verbeteren

Met de ambitie steeds te verbeteren luisteren we aandachtig naar onze huurders, woningzoekenden, belanghouders en medewerkers. Door actief meten, in gesprek gaan en signalen opvangen werken we hier continu aan.

We hebben gekozen de klantwaardering het gehele jaar door te meten in plaats van op één moment in het jaar. Hierbij passen we de systematiek van de Aedes benchmark voor corporaties toe. Hier worden de prestaties op het vlak van onze dienstverlening, de bedrijfslasten en onderhoudslasten vergeleken met onze collega's. De dienstverlening wordt in zijn totaliteit goed gewaardeerd door de huurders van Bergopwaarts. Uit de reacties volgt voor ons een gemiddelde score van 7,6, landelijk is dit 7,5.

Ook dit jaar zijn wij bij huurders in de gemeentes Deurne en Asten op de koffie geweest. Tijdens de koffiegesprekken hebben we de klant gerichte vragen gesteld over hoe men benaderd wil worden bij verhuizing. Wij hebben ze op dat moment informatie gegeven over de functies van de huurdersbelangenorganisatie en de Ledenraad. Onze persoonlijke bezoeken worden enorm gewaardeerd. Het huiskamergesprek geeft ons inzicht in wat er leeft in de wijk. Het is een groepsgesprek met tien tot vijftien personen die op verschillende manieren zijn verbonden aan de wijk. De gesprekken vinden plaats in de wijken waar Bergopwaarts woningbezit heeft. De adviezen en suggesties die uit deze gesprekken voortkomen zijn leerzaam en verhelderend.

Aan de Ligthartstraat in Deurne is bij een woning een complete renovatie uitgevoerd waardoor een "nul-op-de-meterwoning" is gerealiseerd. De bewoners testen een jaar lang de voorzieningen in huis en wij ontvangen hierover alle informatie. Die gegevens gebruiken we in onze visie op het verduurzamen van ons gehele bezit.

Inzetten op hoe we het doen

We hebben als kernwaarden gekozen Betrokken, Samen en Persoonlijk en als kernkwaliteiten Inleven, Daadkracht, Maatwerk en Oplossend Vermogen. Deze waarden worden geleefd en nageleefd in onze organisatie.

Statuten, governance, risicomangement en interne beheersing

Bestuurlijke organisatie

Met de Ledenraad en Raad van Commissarissen hebben themabijeenkomsten plaatsgevonden om de rol en taak van de diverse gremia helder te krijgen en in lijn te brengen met de Woningwet. Het belang van Bergopwaarts is hierbij de leidraad waarbij de participatie van onze huurders gewaarborgd dient te zijn. In een prima samenwerking tussen Ledenraad, Raad van Commissarissen en bestuur is hieraan invulling gegeven die recht doet aan ieders verantwoordelijkheid en bevoegdheid. Het afgelopen jaar hebben een aantal mutaties plaatsgevonden in de samenstelling van de Ledenraad, een belangrijk orgaan binnen Bergopwaarts.

Goed bestuur

Bergopwaarts past de Aedescode voor goed bestuur en de Governancecode Woningcorporaties onverkort toe. We hebben in 2017 het reglement financieel beleid en beheer opgesteld en het treasurystatuut aangepast. Daarnaast zijn vastgesteld en goedgekeurd het bestuursreglement, het reglement van de Raad van Commissarissen en zijn commissies en de statuten van onze verbindingen Vastgoed@BOW BV en Duurzame Energie De Eeuwsels BV.

Intern Toezicht

Het intern toezicht is geborgd bij de Raad van Commissarissen. Alle leden van de Raad hebben in 2017 een actieve rol vervuld. Themabijeenkomsten en een in company-training is gehouden met Raad van Commissarissen en bestuur.

Risico's verkleinen

Risicomanagement is ingebed in de organisatie. We gebruiken de beoordelingsmethodiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als basis. Onze grootste risico's zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en de investering in het verduurzamen van ons bezit.

Door het WSW is in december 2017 een risicoanalyse uitgevoerd met als resultaat dat Bergopwaarts voor hen een relatief laag risicoprofiel heeft. De financiële positie is stabiel, de koopgarantportefeuille neemt snel af, het nieuwbouwprogramma is zeer ambitieus en de duurzaamheidsambities zijn een belangrijk aandachtspunt.

In control

We hanteren in ons bedrijfsinformatiesysteem een op Corporatie Referentie Architectuur (CORA) gebaseerde inrichting, om beheersing van processen en het informatiebeheer te versterken. Ik ben van mening dat Bergopwaarts in control is. Bij de samenstelling van de begroting 2018 zijn alle mogelijke risico's voor Bergopwaarts benoemd. In het meest zwarte scenario blijven we op een enkele uitzondering na aan alle eisen voldoen. Voor bijsturen waar dat op enig moment vereist is, is alle ruimte.

Samenwerking binnen Bergopwaarts

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

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

Verantwoording

Open, transparant en relevant

Wij vinden het vanzelfsprekend en belangrijk om verantwoording af te leggen over onze prestaties. We doen dat aan de gemeenschap, onze belanghouders en onze externe toezichthouders: het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Begin van het jaar publiceerden wij in de regionale weekbladen onze behaalde prestaties in het voorbije jaar onder de kop "Wat Bergopwaarts bracht in 2017!" Intern doen we dat vooral door open en transparant te communiceren. De Ledenraad en Raad van Commissarissen worden structureel geïnformeerd en betrokken bij beleidsvoornemens. Met onze belangrijkste partners, de gemeenten, hebben we prestatieafspraken en vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats.

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

Extern toezicht

Aandachtspunten

Bergopwaarts heeft over 2017 positieve oordelen ontvangen van de minister, de sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van onze onafhankelijke accountant. Voor de

belangrijkste aandachtspunten, de mogelijke risico's in enkele ontwikkelposities, de omvang van onze koopgarantportefeuille en actualisatie van het Strategisch Voorraad Beheer, zijn de risico's sterk verminderd.

Aanwending van middelen

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is in totaal € 257 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2016: € 227 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bergopwaarts. De mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn zeer beperkt. We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 200 miljoen. Dit betekent dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Bedrijfsresultaat

De activiteiten zijn uitgevoerd binnen de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting 2017. Alle beschikbaar gekomen middelen zijn aangewend in het kader van de volkshuisvesting. Zo is in 2017 € 6,3 miljoen geïnvesteerd in betaalbare nieuwbouw huurwoningen, € 8,2 miljoen aan onderhoud om onze woningvoorraad op een goed kwaliteitsniveau te houden en € 0,4 miljoen aan leefbaarheidsmaatregelen. Het bedrijfsresultaat is positief, bedraagt € 8,5 miljoen en betreft de opbrengsten en uitgaven die direct verband hebben met het beheren en exploiteren van ons vastgoed. De specificatie is opgenomen in paragraaf 1.3 Gezond Bedrijf.

Mede door de stijging van de huizenprijzen is de marktwaarde van ons bezit vermeerderd van € 101.000 naar € 108.000 gemiddeld per woning. De gemiddelde lening per woning bedraagt € 30.000.

Uit de gemiddelde maandhuur van € 494 en een bedrijfswaarde van nog geen 64% van de marktwaarde kan afgeleid worden dat we onze woningen tegen een sociaal acceptabele prijs verhuren en daarmee maatschappelijk en volkshuisvestelijk presteren.

Blijven afwegen en bewaken

Met een solvabiliteit van 57%, een Interest Coverage Ratio van 2,3 en een Loan to value van 28%, laten de resultaten zien dat er sprake is van een stabiele bedrijfsvoering en dat Bergopwaarts financieel gezond is. Natuurlijk moeten we in de huidige markt nieuwe investeringen goed afwegen en de kostenstructuur zorgvuldig blijven bewaken.

Ten slotte

Ik blik terug op een goed jaar voor Bergopwaarts. Ik stel vast dat onze klanten tevreden zijn over het wonen, maar ook over de dienstverlening van Bergopwaarts. De medewerkers zijn tevreden, betrokken en bevolgen. Onze financiële positie is gezond en we zijn weer gestart met bouwen van nieuwbouwwoningen en brengen daarmee de doorstroming op gang. Met uiteenlopende partijen werken we op een constructieve wijze samen, waardoor we veel bereiken. Dit alles is alleen mogelijk door een goed samenspel, inzet en betrokkenheid van de organisatie, de Ledenraad, Raad van Commissarissen en de HBO De Peel.

Ik wil iedereen bedanken voor de persoonlijke inzet en bijdrage in de mooie prestaties van Bergopwaarts!

T.M. Liebers – van Rooy
Directeur-bestuurder

1.9 Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 17 april 2018
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....

Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

.....

Mevrouw drs. A.E.M. Blokker

.....

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

.....

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

.....

Mevrouw mr. N.C. Ogg

.....

De heer drs. E.H.A. Delsing

Jaarrekening

2. Geconsolideerde jaarrekening

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	1				
Overig			267		263
Vastgoedbeleggingen	2				
Onroerende zaken in exploitatie DAEB		525.655		483.791	
Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB		23.715		26.004	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.052		2.741	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		57.988		60.060	
			609.410		572.596
Materiële vaste activa	3				
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik			7.938		8.177
Financiële vaste activa	4				
Latente belastingvordering(en)			1.908		4.347
Som der vaste activa			<u>619.523</u>		<u>585.383</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden	5				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0		656	
Overige voorraden		5.443		6.981	
			5.443		7.637
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren		386		321	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0		117	
Overige vorderingen		478		170	
Overlopende activa		36		21	
			900		629
Liquide middelen	7				
			7.369		10.831
Som der vlottende activa			<u>13.712</u>		<u>19.097</u>
			<u>633.235</u>		<u>604.480</u>

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

	Ref.	31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	8				
Herwaarderingsreserve		230.946		209.189	
Overige reserves		145.255		127.350	
Resultaat boekjaar		32.827		40.591	
Aandeel derden		64		78	
			409.092		377.208
Voorzieningen	9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		4.181		0	
Voorziening latente belastingverplichting		265		0	
Overige voorzieningen		50		69	
			4.496		69
Langlopende schulden	10				
Schulden/leningen kredietinstellingen		147.392		157.428	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		55.718		59.060	
			203.110		216.488
Kortlopende schulden	11				
Schulden aan kredietinstellingen		10.036		5.032	
Schulden aan gemeenten		74		15	
Schulden aan leveranciers		1.164		674	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.463		916	
Schulden ter zake van pensioenen		30		34	
Overlopende passiva		3.770		4.044	
			16.537		10.715
			<u>633.235</u>		<u>604.480</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

(x € 1.000)

	Ref.	2017 €	2016 €
Huuropbrengsten	12	31.276	30.778
Opbrengsten servicecontracten	13	652	715
Lasten servicecontracten	14	-700	-805
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15	-2.088	-3.036
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-7.010	-6.663
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	-6.095	-5.761
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.035	15.228
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		814	151
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-930	-146
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	18	-116	5
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		5.730	4.430
Toegerekende organisatiekosten		0	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-3.322	-3.201
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19	2.408	1.224
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-7.523	2.537
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21	31.281	27.515
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1.270	2.241
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.028	32.293
Overige organisatiekosten	22	-767	-377
Leefbaarheid	23	-546	-370
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24	0	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	6	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	26	-6.531	-6.672
Saldo financiële baten en lasten		-6.525	-6.657
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		35.517	41.346
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	27	-2.704	-768
Aandeel derden in het resultaat	28	14	13
Resultaat na belastingen		32.827	40.591

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

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017 (directe methode)

(x € 1.000)

	2017	2016
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Huren	31.040	28.566
Vergoedingen	755	767
Overige bedrijfsontvangsten	393	215
Renteontvangsten	9	25
Saldo ingaande kasstroom	32.197	29.573
Personeelsuitgaven	-2.334	-2.533
Onderhoudsuitgaven	-6.546	-5.657
Overige bedrijfsuitgaven	-4.218	-4.546
Renteuitgaven	-6.569	-6.733
Uitgaven heffingen	-3.998	-3.595
Leefbaarheid	-384	-201
Vennootschapsbelasting	117	0
Saldo uitgaande kasstroom	-23.932	-23.264
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.265	6.309
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	-12.879	-6.657
Investerings in financiële vaste activa	0	347
Verkopen bestaand bezit	5.507	4.531
Verkopen nieuwbouw	677	125
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.695	-1.655
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Ontvangsten nieuwe leningen	0	10.000
Aflossing leningen	-5.032	-7.030
Wijziging kortgeldmutaties	0	-4.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.032	-1.030
Totale kasstroom	-3.462	3.624
Stand liquide middelen 1-1	10.831	7.207
Mutatie liquide middelen	-3.462	3.624
Stand liquide middelen 31-12	7.369	10.831

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

2.4.1 Algemene toelichting

1. Algemeen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft toelating in de woningmarktregio "Metropoolregio Eindhoven", waarbij zij de keuze primair laat vallen op de regio's Deurne, Asten en Helmond en secundair op de regio's Laarbeek, Gemert-Bakel en Someren. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is de Dunantweg 10 te Deurne. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

2. Groepsverhoudingen

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

3. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Bergopwaarts en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Bergopwaarts. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

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

Bergopwaarts heeft een belang van 57,9% in Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. Deze BV heeft ten doel het realiseren, ontwikkelen en exploiteren van duurzame energievoorzieningen, meer in het bijzonder een WKO-installatie in het Plangebied De Eeuwsels te Helmond voor een periode van in beginsel 60 jaar.

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

Proportioneel geconsolideerd

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

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

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

4. Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

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

5. Schattingswijzigingen

Van een schattingswijziging is conform RJ 940 sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout, voor zover althans de eerdere schattingen op basis van de toen beschikbare informatie als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd (RJ 150.103).

Verwerking schattingswijzigingen

Schattingswijzigingen worden conform RJ 145.301 prospectief verwerkt, dat wil zeggen in het resultaat van het lopende boekjaar met een toelichting op het effect/de effecten van deze wijzigingen.

6. Presentatiewijziging

In 2017 heeft Bergopwaarts geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

7. Schattingen

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

2.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 2.4.1 lid 5. Voor wijzigingen in de presentatie wordt verwezen naar paragraaf 2.4.1 lid 6.

3. Verwerking verplichtingen

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

4. Immateriële vaste activa

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

5. Vastgoedbeleggingen

5.1 Onroerende zaken in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bergopwaarts hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Bergopwaarts hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Bergopwaarts hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2017, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenari veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Zuid-Holland)	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 805 - € 904				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 677 - € 909				
Mutatieonderhoud - EGW	€ 836				
Mutatieonderhoud - MGW	€ 628				
Beheerkosten - EGW	€ 427				
Beheerkosten - MGW	€ 420				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	Deurne: 0,2841% Asten: 0,2487% Helmond: 0,2933% Laarbeek: 0,2395% Gemert-Bakel: 0,2942% Someren: 0,2514% Delft: 0,2845%				
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,543%	0,591%	0,591%	0,592%	2021: 0,592% 2022: 0,593% 2023 ev: 0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%				
Mutatiekans bij doorexploiteren	Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen	0 maanden				
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen	3 maanden				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,60%				
Disconteringsvoet	6,30% - 6,56%				

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie (markthuurstijging)	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,40 - € 8,84 per m2 BVO				
Mutatieonderhoud	€ 10,20 per m2 BVO				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de marktjaarhuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	Deurne: 0,3214% Asten: 0,3275% Helmond: 0,3628%				
Disconteringsvoet	7,01% - 9,11%				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Mutatiekans	0,00% - 16,67%				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 47				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 157				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25,50				
Beheerkosten – garagebox	€ 36				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,25%				
Mutatieleegstand	6 maanden				
Disconteringsvoet	6,65% - 6,74%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 100% van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuurl(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingssuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële

verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Bepaling bedrijfswaarde

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden en die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren-onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

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

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	Begroting 2018 / jaarrekening 2017	Begroting 2017 / jaarrekening 2016
Huur	2017 als basis met een inflatievolgende jaarlijkse (reguliere) huurverhoging.	2016 als basis met een structurele jaarlijkse (reguliere) huurverhoging van maximaal 1,10%.
Huurharmonisatie	Alleen de eerste vijf jaar	Alleen de eerste vijf jaar
Huurderving	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald per complex en per type verhuureenheid. Huurderving i.v.m. genomen sloopbesluit 10% (t-4) - 30% (t-3) - 80% (t-2) - 100% (t-1)	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald per complex en per type verhuureenheid. Huurderving i.v.m. genomen sloopbesluit 10% (t-4) - 30% (t-3) - 80% (t-2) - 100% (t-1)
Streefhuur	Op basis van nieuw huurbeleid vast bedrag per woning, rekening houdend met het aantal slaapkamers en aftoppingsgrenzen. Minimaal 60% en maximaal 90% van maximaal redelijk.	Op basis van nieuw huurbeleid vast bedrag per woning, rekening houdend met het aantal slaapkamers en aftoppingsgrenzen. Minimaal 60% en maximaal 90% van maximaal redelijk.
Puntprijzen	Niveau 1-7-2017: zelfstandig ≤ 80 punten: € 4,724; > 80 punten € 5,185 en onzelfstandig ≤ 180 punten: € 2,052; > 180 punten € 1,063	Niveau 1-7-2016: ≤ 80 punten: € 4,710; > 80 punten € 5,169
Mutatiekansen	Bepaald op basis van 5-jaarsgemiddelde per complex variërend van 1-42%.	Bepaald op basis van 3-jaarsgemiddelde per complex variërend van 1-23%.
Discontering	5,00%	5,00%
Prijnsindex	2017: 1,40%; 2018: 1,40%; 2019: 1,50%; 2020: 1,60%; 2021: 1,60%; 2022: 1,80%; vanaf 2023: 2,00%	2016: 0,2%; 2017: 0,6%; 2018: 1,07%; 2019: 1,53%; vanaf 2020: 2,0%
Loonindex	2017: 1,72%; 2018: 2,20%; 2019: 2,30%; 2020: 2,30%; 2021: 2,30%; 2022: 2,30%; vanaf 2023: 2,50%	2016: 1,40%; 2017: 1,60%; 2018: 1,90%; 2019: 2,20%; vanaf 2020: 2,50%

Uitgangspunten	Begroting 2018 / jaarrekening 2017	Begroting 2017 / jaarrekening 2016
Onderhouds- en bouwindex	2017: 1,72%; 2018: 2,20%; 2019: 2,30%; 2020: 2,30%; 2021: 2,30%; 2022: 2,30%; vanaf 2023: 2,50%	2016: 1,40%; 2017: 1,60%; 2018: 1,90%; 2019: 2,20%; vanaf 2020: 2,50%
Marktindex	2017: 7,19%; 2018: 6,00%; 2019: 4,50%; 2020: 3,50%; 2021: 2,50%; 2022: 2,50%; vanaf 2023: 2,50%	2016: 2,1%; 2017: 2,0%; vanaf 2018: 2,0%
Korte rente (inclusief opslag kort)	2017: -0,58%; 2018: -0,57%; 2019: -0,23%; 2020: 0,21%; 2021: 0,80%; 2022: 1,18%; vanaf 2023: 3,71%	2016: 0,05%; 2017: 1,10%; 2018: 1,84%; 2019: 2,35%; 2020: 2,71%; vanaf 2021: 3,55%
Lange rente (inclusief opslag lang) geborgd	2017: 1,52%; 2018: 1,55%; 2019: 2,35%; 2020: 3,05%; 2021: 3,15%; 2022: 3,15%; vanaf 2023: 5,00%	2016: 1,55%; 2017: 0,85%; 2018: 1,68%; 2019: 2,51%; 2020: 3,34%; 2021: 4,17%; vanaf 2022: 5,0%
Lange rente (inclusief opslag lang) ongeborgd	2017: 2,27%; 2018: 2,30%; 2019: 3,10%; 2020: 3,80%; 2021: 3,90%; 2022: 3,90%; vanaf 2023: 5,75%	2016: 2,30%; 2017: 1,60%; 2018: 2,43%; 2019: 3,26%; 2020: 4,09%; 2021: 4,92%; vanaf 2022: 5,75%
Verkoopopbrengst	VOV: wordt niet meer gehanteerd	MGE: wordt niet meer gehanteerd
	Regulier: 100% WOZ, zonder afslag = taxatiewaarde	Regulier: 100% WOZ, zonder afslag = taxatiewaarde
Kostenfactor toerekening variabele lasten	Huurwoningen: 1,0	Huurwoningen: 1,0
	Onzelfstandig overige wooneenheden: 1,0	Onzelfstandig overige wooneenheden: 1,0
	Garages: 0,2	Garages: 0,2
	Bedrijfsruimtes/winkels DAEB: 2,0	Bedrijfsruimtes/winkels DAEB: 2,0
	Overig bezit: 0,2	Overig bezit: 0,2
Klachtenonderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting € 128 per verhuureenheid	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting € 128 per verhuureenheid
Mutatieonderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting € 69 per verhuureenheid	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting € 49 per verhuureenheid
Planmatig onderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 30 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.150 voor ggb woningen en € 950 voor niet ggb woningen.	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 10 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.200 voor ggb woningen en € 1.000 voor niet ggb woningen.
Verbeteringen	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie.	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie.
Nieuwbouw	Beheernorm voor nieuwbouw is gebaseerd op de norm voor bestaand bezit. De norm voor planmatig onderhoud wordt als extra post begroot op de MJOB van het bestaand bezit vanaf het jaar van oplevering en kent een kostendifferentiatie per 10 jaren.	Beheernorm voor nieuwbouw is gebaseerd op de norm voor bestaand bezit. De norm voor planmatig onderhoud wordt als extra post begroot op de MJOB van het bestaand bezit vanaf het jaar van oplevering en kent een kostendifferentiatie per 10 jaren.
Levensduur	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 50 jaar met een minimum van 15 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 26,2 jaar.	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 50 jaar met een minimum van 15 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 26,9 jaar.
Restwaarde	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van

Uitgangspunten	Begroting 2018 / jaarrekening 2017	Begroting 2017 / jaarrekening 2016
	sloop en uitplaatsing. Uitplaatsingskosten o.b.v. wettelijk minimum.	sloop en uitplaatsing. Uitplaatsingskosten o.b.v. wettelijk minimum.
Saneringsheffing	1% van de totale jaarhuur van woongelegenheden voor de eerste 5 prognosejaren	1% van de totale jaarhuur van woongelegenheden voor de eerste 5 prognosejaren
Variabele lasten en opbrengsten	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 2.100 (inclusief verhuurdersheffing)	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1.950 (inclusief verhuurdersheffing)

Zowel de jaarlijkse heffing Autoriteit Woningcorporaties die opgelegd is aan de sector als de heffing ten gunste van het saneringsfonds maken binnen Bergopwaarts onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

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

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

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

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

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

Verhuurdersheffing

Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2017 en later het wettelijke kader begin 2017 gereedgekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2017 t/m 2023 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 5,43, € 5,91, € 5,91, € 5,92, € 5,92, € 5,93 en € 5,67 per € 1.000 WOZ-waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor alle jaren ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2023 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ-waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.

Restwaarde

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaat-singskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m ²	€ 285	€ 345	€ 51.728	50 jaar	€ 5.000	€ 5.910
Appartement	20% WOZ			€ 29.851	50 jaar	€ 5.000	€ 5.910
Kamerwoning	20% WOZ			€ 13.365	50 jaar	€ 3.500	€ 5.910
Woonwagen	Chalet			€ 0	20 jaar	€ 3.500	€ 5.910
Standplaats	Kavel 200 m ²	€ 285	€ 345	€ 68.970	50 jaar	€ 0	€ 0
Parkeerplaats	5 x 3,5 = 17,5 m ²	€ 285	€ 345	€ 6.035	50 jaar	€ 0	€ 0
Garage	25 m ²	€ 285	€ 345	€ 8.621	50 jaar	€ 3.500	€ 0
Commerciële ruimte	m ² VVO	€ 285	€ 345	€ 345	50 jaar	€ 56	€ 0

5.2 Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.3 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 welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- de betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde wordt op dat moment verwerkt bij:
 - een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- de woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (eerste waardering).

- de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

6. Materiële vaste activa

6.1 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

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

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

7. Financiële vaste activa

7.1 Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als en voor zover Bergopwaarts in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van zijn schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

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

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

7.2 Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

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

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

8. Voorraden

8.1 Grondposities

De voorraden grond worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde.

8.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

8.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

9. Onderhanden projecten

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

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

10. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de

nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

11. Liquide middelen

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

12. Groepsvermogen en aandeel derden

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

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

13. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van een of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

13.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

13.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen

geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Bergopwaarts in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

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

13.3 Voorziening deelnemingen

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

14. Lang- en kortlopende schulden

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

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

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

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

2.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

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

1.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

1.2 Bijzondere posten

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

2. Bedrijfsopbrengsten

2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 4,3%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 0,21% (inflatie 2016 bedroeg 0,30%).

2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

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

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

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

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

het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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

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

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

2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- netto verkoopopbrengst bij levering van onderhanden projecten.

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

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

2.5 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugneming wordt via de regel onder de lasten verantwoord.

2.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

3. Bedrijfslasten

3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa voor eigen gebruik

De afschrijvingen op immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

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

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

3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

3.3 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

3.4 Pensioenlasten

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 115,8%. Bergopwaarts heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

3.5 Lasten onderhoud

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

3.6 Leefbaarheid

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

3.7 Overige bedrijfslasten

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

3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

3.9 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de

herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

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

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

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

3.11 Rentebaten en rentelasten

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

3.12 Belastingen

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

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

2.4.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Binnen Bergopwaarts wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

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

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

Valutarisico

Bergopwaarts is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Bergopwaarts loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

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

Kredietrisico

Bergopwaarts heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Bergopwaarts maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury-statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. Eind 2017 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2017
	<hr/>
	<i>x € 1.000</i>
Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	10.726
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2017)	1.281

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

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

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Bergopwaarts heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Bergopwaarts voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Bergopwaarts minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Bergopwaarts doorlopend op zoek naar andere bronnen voor 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.

Vanwege de keuze om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te ontplooiën zal Bergopwaarts naar verwachting in de toekomstige jaren geen niet-DAEB financiering aantrekken. Voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van

elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

2.4.5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

1. Waardering vaste activa

1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat

Bergopwaarts waardeert haar *onroerende zaken in exploitatie* op marktwaarde verhuurde staat, zijnde de hoogste van de scenario's doorexploiteren of uitponden. Wanneer deze marktwaarde verhuurde staat bepaald wordt tegen het scenario doorexploiteren, waarbij als markthuur de geldende streefhuur wordt gehanteerd resulteert dit in een volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Wanneer deze waardering toegepast wordt in de jaarrekening leidt dit tot een beklemming op het eigen vermogen van € 117 mln.

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

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen die zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad 7,04%.

1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

2. Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Bergopwaarts een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2016 en 2017 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebepaling van de ontwikkelrechten;

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

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

2.4.6 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	271
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8
Boekwaarde per 1 januari 2017	263
Mutaties 2017	
Investerings	65
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-61
Totaal mutaties	4
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-68
Boekwaarde per 31 december 2017	267

In 2017 is er door Bergopwaarts extra geïnvesteerd in de basisapplicatie. Deze wordt in een periode van 5 jaar afgeschreven.

2 Vastgoedbeleggingen

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

	Onroerende zaken in exploitatie DAEB	Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	Subtotaal onroerende zaken in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	302.939	39.086	342.025	3.711	60.060	405.796
Herwaarderingen	225.718	1.506	227.224	0	0	227.224
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-44.866	-14.588	-59.454	-970	0	-60.424
Boekwaarde per 1 januari 2017	483.791	26.004	509.795	2.741	60.060	572.596
Mutaties 2017						
Verbeteringen	1.531	57	1.588	6.043	0	7.631
Aankopen	2.380	2.647	5.027	0	-4.712	315
Opleveringen	6.547	0	6.547	-5.432	0	1.115
Verkopen	-2.575	-1.676	-4.251	0	0	-4.251
Sloop	-1.703	0	-1.703	0	0	-1.703
Herclassificatie	2.821	-2.821	0	0	0	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	31.788	-448	31.340	0	2.640	33.980
Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen desinvesterings	0	0	0	0	0	0
Waardeverminderingen	0	-48	-48	-1.300	0	-1.348
Terugneming van waardeverminderingen	1.075	0	1.075	0	0	1.075
Totaal mutaties	41.864	-2.289	39.575	-689	-2.072	36.814
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	313.562	37.280	350.842	6.254	57.988	415.084
Herwaarderingen	255.884	1.071	256.955	0	0	256.955
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-43.791	-14.636	-58.427	-4.202	0	-62.629
Boekwaarde per 31 december 2017	525.655	23.715	549.370	2.052	57.988	609.410

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 4.875 woningen, 46 bedrijfsruimtes, 55 standplaatsen, 25 woonwagens en 126 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 800,2 mln.

Classificatie van mutaties

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de marktwaarde verhuurde staat met € 39,6 mln. toegenomen. De mutaties kunnen als volgt worden getypeerd:

Type wijziging - schattingswijzigingen	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	20.639	-349	20.290
Mutaties als gevolg van wijziging verkoopregels	-5.753	0	-5.753
Parameteraanpassingen (en systematiekwijzigingen) a.g.v. validatie handboek 2016	21.121	720	21.841
Methodische wijzigingen software	0	0	0
Mutaties in het bezit van de corporatie	5.857	-2.660	3.197
Mutatie marktwaarde verhuurde staat	41.864	-2.289	39.575

De waardering van de onroerende zaken in exploitatie op basis van bedrijfswaarde zou als volgt zijn:

- onroerende zaken in exploitatie DAEB € 325,1 mln. (2016: € 323,9 mln.)
- onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 24,6 mln. (2016: € 27,6 mln.)

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 2.100 onroerende zaken voor verkoop (actief 700 en passief 1.400 woningen) zijn geormerkt. Naar verwachting zullen 45 woningen binnen één jaar worden verkocht.

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 366 verhuureenheden opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

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

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. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

3 Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.611
Herwaarderings	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.434
Afschrijvingen	<u>8.177</u>
Waardeverminderingen	
Investerings	60
Desinvesteringen	-19
Afschrijvingen	-280
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Totaal mutaties	<u>-239</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.602
Herwaarderings	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.664
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>7.938</u>

Voor de post onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- grond geen afschrijvingen
- opstal lineair 50 jaar
- installaties lineair 25 jaar
- inventaris lineair 5 - 25 jaar
- vervoermiddelen lineair 5 jaar
- automatisering lineair 5 jaar

In de post onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik zijn geen posten begrepen die worden gefinancierd door middel van financial lease. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de toegelaten instelling.

4 Financiële vaste activa

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

	Latente belastingvordering
1 januari 2017	
Boekwaarde	4.347
Mutaties 2017	
Investerings	0
Kapitaalsorting	0
Resultaat deelnemingen	0
Activering rente	0
Terugbetaling	0
Waardeverandering	-2.439
Totaal mutaties	-2.439
31 december 2017	
Boekwaarde	1.908

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

4.1 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. Onroerende zaken in exploitatie

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 183,1 mln., onderverdeeld naar € 191,5 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 8,4 fiscaal lager gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen. Hiervoor zijn de volgende latenties gevormd op basis van de realiseerbaarheid van de verkopen, waarbij de contante waarde is berekend tegen 3,00%:

- fiscale waardering volgens jaarrekeninggrondslagen: € 1,2 mln.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 3,00% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 1,2 mln.

Gezien de naar verwachting realisatie op lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen plaatsgevonden tegen contante waarde.

b. Compensabele verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord tegen het wettelijk geldende tarief van 25%, ter grootte van € 0,5 mln. De contante waarde, welke gelijk is aan de nominale waarde, van deze compensabele verliezen bedraagt ultimo 2017 € 2,0 mln. Deze latentie is kortlopend van aard.

c. *Langlopende leningen*

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 6% en hebben een gemiddelde looptijd van 13,5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,2 mln.

d. *Opwaardering WOZ waarde (passieve latentie)*

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 3,00% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 1,5 mln. Vanwege het karakter van deze latentie wordt deze gesaldeerd met de latentie voor het afschrijvingspotentieel. Per saldo resulteert dit in een passieve latentie met een contante waarde van € 0,3 mln.

Er zijn door de Belastingdienst aanvullende vragen gesteld met betrekking tot aanvullende afwaarderingen in 2014 en 2015. Deze onzekerheid kan invloed hebben op de waardering van de latentie in de jaarrekening.

5 Voorraden

	31 december 2017	31 december 2016
Voorraad grondposities	5.443	6.981
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	656
Totaal voorraden	5.443	7.637

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

6 Vorderingen

	31 december 2017	31 december 2016
Huurdebiteuren	386	321
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	117
Overige vorderingen	478	170
Overlopende activa	36	21
	900	629

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

6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2017	31 december 2016
Huurdebiteuren	616	539
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-230	-218
Totaal huurdebiteuren	386	321

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,90% (2016: 1,02%).

De dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren is gebaseerd op het totaal van zittende huurders (10%), vertrokken huurders (75%) en huurders in de schuldsanering (100%).

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

6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2017	31 december 2016
Vennootschapsbelasting	0	117
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	0	117

6.3 Overige vorderingen

	31 december 2017	31 december 2016
Debiteuren	437	27
In beheer gegeven vastgoed	30	92
Overige	11	51
Totaal overige vorderingen	478	170

Onder de debiteuren zijn een tweetal afrekeningen verantwoord welke betrekking hebben op eind 2017 verkochte woningen. Onder overige vorderingen zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

6.4 Overlopende activa

	31 december 2017	31 december 2016
Nog te activeren investeringen	30	8
Incasso's onderweg	4	4
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	2	9
Totaal overlopende activa	36	21

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

7 Liquide middelen

	31 december 2017	31 december 2016
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	7.369	10.831
Totaal liquide middelen	7.369	10.831

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

8 Groepsvermogen

8.1 Eigen vermogen

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

8.2 Aandeel derden

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

	31 december 2017	31 december 2016
Stand per 1 januari	78	93
Correctie resultaat 2015	0	-1
Bij: aandeel derden in winstverdeling	-14	-14
Stand 31 december	64	78

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

9 Voorzieningen

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

	Stand per 31 december 2016	Dotaties	Ontrekkingen	Stand per 31 december 2017
Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	4.181	0	4.181
Latente belastingverplichtingen	0	265	0	265
Overige voorzieningen	69	0	-19	50
Boekwaarde	69	4.446	-19	4.496

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.

9.2 Voorziening latente belastingverplichting

Voor een nadere toelichting van de post voorziening latente belastingverplichting wordt verwezen naar referentie 4.

9.3 Overige voorzieningen

De voorziening ultimo 2017 bestaat uit een verplichting tot het verder saneren van de grond aan de locatie De Gitsels te Asten.

10 Langlopende schulden

	31 december 2017				31 december 2016	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen kredietinstellingen	25.592	121.800	147.392	4,00%	157.428	4,08%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	55.718	0	55.718		59.060	
Overige schulden	0	0	0		0	
Totaal	81.310	121.800	203.110	4,00%	216.488	4,08%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 10,0 mln.

Ultimo 2017 bedraagt de marktwaarde van langlopende leningen € 221,6 mln. (2016: € 237,7 mln.)

10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2017 (incl. kortlopend deel)	162.428
Bij: nieuwe leningen	0
Af: reguliere aflossingen	-5.000
Af: extra aflossingen	0
Af: kortlopend deel 2018	-10.036
Stand per 31 december 2017	147.392

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% (2016: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,31%. Het vervalschema van de opslagherzieningen is hieronder weergegeven:

Basisrenteleningen	Hoofdsom	Opslagherziening	Basisrente	Opslag	Te betalen tot opslagherziening
Lening I	6.750	18-12-2019	3,452%	-0,030%	3,422%
Lening II	6.750	18-12-2018	3,420%	0,440%	3,860%
Lening III	5.000	1-11-2021	3,630%	0,520%	4,150%
	18.500				

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 2017	31 december 2016
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	59.060	61.819
Mutaties		
Herwaarderingen	1.370	2.216
Verminderingen (aankopen)	-4.712	-4.975
	-3.342	-2.759
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.718	59.060

10.3 Overige schulden

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

	31 december 2017	31 december 2016
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	0	128
	0	128
Mutaties		
Uitgekeerde waarborgsommen	0	-128
	0	-128
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	0	0
	0	0

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

In 2016 is besloten geen waarborgsommen meer in rekening te brengen en het uitstaande saldo uit te keren aan de betreffende huurders.

11 Kortlopende schulden

	31 december 2017	31 december 2016
Schulden aan kredietinstellingen	10.036	5.032
Schulden aan gemeenten	74	15
Schulden aan leveranciers	1.164	674
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.463	916
Schulden ter zake van pensioenen	30	34
Overlopende passiva	3.770	4.044
Totaal kortlopende schulden	16.537	10.715

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

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

11.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2017	31 december 2016
Omzetbelasting	1.396	830
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	67	86
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.463	916

11.2 Overlopende passiva

	31 december 2017	31 december 2016
Niet vervallen rente van geldleningen	3.123	3.154
Vooruitontvangen huurinkomsten	246	204
Af te rekenen servicekosten	128	100
Betalingen onderweg	0	147
Nog te factureren accountantskosten	49	42
Nog te factureren projectkosten	20	20
Nog te factureren onderhoudskosten	50	279
Nog te factureren taxatiekosten	12	12
Nog te factureren overige bedrijfskosten	74	15
Niet opgenomen verlofrechten	58	61
Overige	10	10
Totaal overlopende passiva	3.770	4.044

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De gemeenten Asten, Delft en Helmond hebben de borgstelling van de leningen geheel overgedragen aan het WSW.

Bergopwaarts heeft zich verplicht aan het WSW een obligo aan te houden, 3,85% van het schuldrestant van de geborgde leningen. Deze obligo is een latente verplichting die eerst verschuldigd is nadat het vermogen van het WSW daalt beneden een percentage van 0,25% van het gegarandeerde volume.

Per 31 december 2017 wordt door het WSW een bedrag van € 160,8 mln. gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2017 € 6,1 mln. Conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Heffing saneringsfonds

Bergopwaarts zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 1,0 mln. moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts voor een totaal bedrag van € 10,7 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Afbouwverplichting

Ten aanzien van het project De Gitsels in Asten heeft Bergopwaarts nog een uitstaande verplichting om de bestaande commerciële plint af te bouwen. Ultimo 2017 bedraagt de uitstaande verplichting € 21K.

Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

In de cao voor woningcorporaties is opgenomen dat werkgevers verplicht zijn per medewerker een budget te reserveren voor persoonlijke ontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt de openstaande verplichting voor Bergopwaarts € 0,09 mln.

Kredietfaciliteit

Door de ING Bank is een kredietfaciliteit van € 2,5 mln. verstrekt in rekening-courant.

Automatisering

Bergopwaarts heeft in 2016 een overeenkomst met Itris B.V. gesloten (onderhoudscontract). Deze overeenkomst is schriftelijk overeengekomen en kent een looptijd van 5 jaar.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Bergopwaarts vormt met Vastgoed@BOW B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de vereniging en de daaraan gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

Vastgoed@BOW B.V. is firmant van een vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan bedraagt ultimo 2017 de hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichting € 0,01 mln.

Verbonden partijen

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

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

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

12 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	30.323	30.079
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.187	1.238
Verhuur eigen kantoorpand	69	46
	31.579	31.363
Af: huurderving wegens leegstand	-218	-389
huurderving wegens oninbaarheid	-29	-141
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-56	-55
	-303	-585
Totaal huuropbrengsten	31.276	30.778

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging, huurharmonisatie en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 0,14 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,07 mln.;
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

13 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	684	759
Af: huurderving wegens leegstand	-32	-44
Totaal opbrengsten servicecontracten	652	715

Het derving percentage bedraagt 4,70% (2016: 5,80%).

14 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Water en electra	213	227
Alarmeringen	0	0
Schoonhouden algemene ruimten	198	197
Huismeesteractiviteiten	29	29
Kosten warmwatervoorzieningen	237	328
Tuinonderhoud	3	3
Telefoon liften	11	10
Service commerciële ruimten	4	0
Overigen	5	11
Totaal lasten servicecontracten	700	805

15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-41	-10
Afwikkeling WIF	0	-186
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-41	-196
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	1.530	1.670
Vakantiegeld	122	133
Overig	42	55
Subtotaal lonen en salarissen	1.694	1.858
Sociale lasten	264	286
Pensioenpremie	271	299
Subtotaal personeelslasten	2.229	2.443
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-726	-673
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-161	-156
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	-109	-5
Subtotaal personeelslasten	1.233	1.609
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	306	226
Huisvestingslasten	122	143
Bestuurslasten	90	82
ICT lasten	292	209
Algemene lasten	485	656
Subtotaal bedrijfslasten	1.295	1.316
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	61	123
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	307	561
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	368	684
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatielasten</i>		
	-767	-377
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.088	3.036

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2016 gedaald; dit is te verklaren door de afname van het aantal functies. Het aantal fte (29,66; gemiddeld 31,19 fte) is afgenomen ten opzichte van 2016 (31,82; gemiddeld 31,93 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 stijging van de overige personeelslasten in 2017 komen met name voort uit lagere opbrengsten voor het uitlenen van medewerkers (€ 20K), hogere personeelsmutatiekosten (€ 43K) en vanwege een medewerkerstevredenheidsonderzoek (€ 24K).

De daling van de huisvestingslasten wordt veroorzaakt door lagere kosten voor schoonmaak, energie en belastingen (€ 16K) en lagere kosten voor de interne groenvoorziening (€ 4K).

De ICT lasten laten een stijging zien door hogere kosten voor de gebruiksrechten van het bedrijfsinformatiesysteem (€ 74K).

De daling van de algemene kosten wordt voornamelijk door lagere kosten voor advies (€ 11K), kantoorlasten (€ 23K), uitgaven voor communicatie (€ 40K), projecten uit het ondernemingsplan (€ 46K), productontwikkeling (€ 46K), financieel beheer (€ 19K) en daar staan tegenover hogere kosten voor woningbeheer (€ 19K).

15.1 Accountants honoraria

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

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	86	76
Andere controlerwerkzaamheden	6	3
Andere niet-controlediensten	0	10
Totaal accountants honoraria	92	89

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

16 Onderhoudslasten

	2017	2016
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.383	2.032
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.901	3.958
Subtotaal onderhoudsuitgaven	6.284	5.990
Toegerekende organisatiekosten	726	673
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.010	6.663

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2017	2016
Planmatig onderhoud	4.704	3.902
Mutatie-onderhoud	375	355
Serviceonderhoud	867	1.571
In beheer gegeven vastgoed	265	120
Onderhoud eigen kantoorpand	73	42
Totaal onderhoudsuitgaven	6.284	5.990

17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-182	-169
Subtotaal baten woningexploitatie	-182	-169
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage AW/CFV	28	28
Verhuurdersheffing	3.970	3.568
Belastingen	1.751	1.802
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	5.749	5.398
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	132	132
Contributie landelijke federatie	39	39
Overige exploitatielasten	357	361
Subtotaal lasten woningexploitatie	528	532
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.095	5.761

18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	814	151
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-930	-146
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-116	5

19 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.927	4.578
Af: direct toerekenbare kosten	-197	-148
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.730	4.430
Toegerekende organisatiekosten	0	-5
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-1.582	-1.776
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	-2.669	-1.742
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	929	317
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.408	1.224

20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2017	2016
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	7.414	-2.551
Afboeken projectkosten	0	14
Toegerekende organisatiekosten	109	0
Totaal waardeveranderingen (i)m materiële vaste activa	7.523	-2.537

21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.281	-27.515
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1.270	-2.241
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.551	-29.756

22 Overige organisatiekosten

	2017	2016
<i>Overige organisatiekosten (niet vastgoedgerelateerd)</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	-14	-36
Personeelslasten	307	268
Bedrijfslasten	346	145
Afschrijvingen (i)m materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	129	0
Totaal overige organisatiekosten	767	377

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn aan de overige categorieën in de functionele indeling worden opgenomen onder deze categorie. Het gaat hierbij om een gedeelte van de kosten voor governance, bestuur en management, treasury, jaarverslaggeving, personeel en organisatie. Dit deel wordt gezien als apparaatskosten en is niet direct noodzakelijk voor de uitvoering van de primaire activiteiten.

23 Leefbaarheid

	2017	2016
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	231	57
Mens gerelateerde leefbaarheid	154	157
Toegerekende organisatiekosten	161	156
Totaal leefbaarheid	546	370

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

	2017	2016
Rente financiële vaste activa		
Overige financiële vaste activa	0	1
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de VA behoren en van effecten	0	1

25 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	6	14
Overige renteopbrengsten	0	0
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	6	14

26 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-6.485	-6.622
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-46	-50
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.531	-6.672

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

	2017	2016
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-6.486	-6.623
- rentelasten van leningen met een variabele rente	1	1
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-6.485	-6.622

27 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
Acute belastingen	0	-12
Latente belastingen per 1 januari	4.347	5.127
Mutatie latente belastingen	-2.704	-780
Totaal	1.643	4.347
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
	2017	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		35.517
Bijzondere waardeverminderingen	-25.137	
Afschrijvingen	-2.173	
Tijdelijke verschillen	-675	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-27.985
Belastbaar bedrag		7.532
Fiscale verliescompensatie		-7.532
		0
Verschuldigde winstbelasting		0
	2017	2016
Acute belastingen	0	12
Mutatie latente belastingen	-2.704	-780
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-2.704	-768

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. Op dit moment is een aantal elementen in de fiscale positie cijfermatig nog niet inzichtelijk te maken vanwege de nog te ontvangen WOZ-beschikkingen 2018.

De acute vpb-positie voor het jaar 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat BOW vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. Het is, op basis van de fiscale meerjarenbegroting en de fiscale positie voor 2017, niet de verwachting dat het fiscale resultaat in 2017 de beschikbare compensabele verliezen overschrijdt.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8% (2016: 2%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2017	2016
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	-17%	-23%
Effectief belastingtarief	8%	2%

28 Aandeel derden in het resultaat

	2017	2016
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	14	13
Totaal aandeel derden in het resultaat	14	13

Overige informatie

29 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 31,19 werknemers in dienst (2016: 31,93). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is zowel in 2017 als 2016 buiten Nederland werkzaam.

Bij de proportioneel geconsolideerde maatschappijen zijn geen werknemers in dienst.

30 Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurders en voormalige bestuurders € 105.937 (voorgaand jaar € 150.943)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 55.205 (voorgaand jaar € 49.080)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

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

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Directeur-bestuurder	€ 93.265	€ 131.315	€ 12.672	€ 19.628	€ -	€ -	€ -	€ -

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

	Als lid van de Raad		Als lid van commissies		Overige kosten	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
A.E.M. Blokker (voorzitter)	€ 15.245	€ 13.500	€ -	€ -	€ 234	€ 270
S.C.G.F. Warmoeskerken (vice-voorzitter)	€ 7.624	€ 9.675	€ -	€ -	€ 360	€ 142
F.H.P. Gielgens (lid)	€ 10.165	€ 9.000	€ -	€ -	€ 418	€ 659
N.C. Ogg (lid)	€ 10.165	€ 9.000	€ -	€ -	€ 191	€ 197
E.H.A Delsing (lid)	€ 10.165	€ 6.000	€ -	€ -	€ 638	€ 637
Totaal	€ 53.364	€ 47.175	€ -	€ -	€ 1.841	€ 1.905

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

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Het voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 132.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E.

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

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	C.W.J. Theuws	S.C.G.F. Warmoeskerken	T.M. Liebers – van Rooy
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Waarnemend Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder (*)
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 30/4	1/5 – 31/7	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,00	0,10	1,00
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Nee	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	41.324	2.541	90.024
Beloningen betaalbaar op termijn	6.625	0	14.537
Subtotaal	47.949	2.541	104.561
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	43.397	3.300	132.000
-/- Onverschuldigd totaal bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging	47.949	2.541	104.561
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	1)	N.v.t.	N.v.t.

<i>bedragen x € 1</i>	C.W.J. Theuws	S.C.G.F. Warmoeskerken	T.M. Liebers – van Rooy
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,00		1,07
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.682		88.738
Beloningen betaalbaar op termijn	19.628		15.677
Totaal bezoldiging 2016	141.310		104.415

* Gedurende het jaar 2017 heeft mevrouw Liebers – van Rooy verschillende functies bekleed. Van 1/1 – 31/7 was zij actief als manager Bedrijfsvoering, van 1/8 – 31/8 is zij als waarnemend directeur-bestuurder actief geweest en met ingang van 1/9 is zij benoemd tot directeur-bestuurder.

<i>bedragen x € 1</i>	M.J.C. Kieft
Functie(s)	Manager Wonen
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	0,89
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	72.661
Beloningen betaalbaar op termijn	12.903
<i>Subtotaal</i>	85.564
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	117.335
-/- Onverschuldigd totaal bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging	85.564
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	0,89
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	74.846
Beloningen betaalbaar op termijn	12.942
Totaal bezoldiging 2016	87.788

- 1) Over het kalenderjaar 2017 is bij de directeur-bestuurder C.W.J. Theuws een overschrijding van de WNT-norm. Omdat de overgangsregeling van toepassing is vanaf 2014 met een WNT-norm van € 144.838 blijft de bezoldiging van de directeur-bestuurder alsnog binnen de WNT-grens. Bij de overige leidinggevende functionarissen is geen sprake van overschrijding van de WNT-norm.

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	A.E.M. Blokker	F.H.P. Gielgens	S.C.G.F. Warmoeskerken
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Vicevoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 30/4 en 1/8 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.245	10.165	7.624
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	9.873
-/- Onverschuldigd totaal bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging	15.245	10.165	7.624
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.500	9.000	9.675
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	13.500	9.000	9.675

<i>bedragen x € 1</i>	N.C. Ogg	E.H.A. Delsing
Functie(s)	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.165	10.165
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.200	13.200
-/- Onverschuldigd totaal bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging	10.165	10.165
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.000	6.000
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal bezoldiging 2016	9.000	6.000

Over het kalenderjaar 2017 is er bij de toezichthoudende functionarissen geen sprake van overschrijding van de WNT-norm.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

30.2 Beroepsregel honorering commissarissen (VTW)

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

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

In de praktijk betekent dat een bezoldiging van:

- maximaal 7,7% (in plaats van 10%) voor RvC-leden vanaf 2016
- maximaal 11,55% (in plaats van 15%) voor RvC-voorzitters vanaf 2016

<i>bedragen x € 1</i>	A.E.M. Blokker	F.H.P. Gielgens	S.C.G.F. Warmoeskerken
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Vicevoorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 30/4 en 1/8 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.245	10.165	7.624
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.245	10.165	7.624
Totaal bezoldiging	15.245	10.165	7.624

<i>bedragen x € 1</i>	N.C. Ogg	E.H.A. Delsing
Functie(s)	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.165	10.165
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.165	10.165
Totaal bezoldiging	10.165	10.165

3. Enkelvoudige jaarrekening

3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	31				
Overig			267		263
Vastgoedbeleggingen	32				
Onroerende zaken in exploitatie DAEB		525.655		483.791	
Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB		23.715		26.004	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.052		2.741	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		57.988		60.060	
			609.410		572.596
Materiële vaste activa	33				
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik			7.389		7.579
Financiële vaste activa	34				
Deelnemingen		606		608	
Latente belastingvordering(en)		1.908		4.347	
			2.514		4.955
Som der vaste activa			<u>619.580</u>		<u>585.393</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	35				
Overige voorraden		5.443		6.981	
			5.443		6.981
Vorderingen	36				
Huurdebiteuren		386		321	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		0		989	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0		117	
Overige vorderingen		456		138	
Overlopende activa		36		19	
			878		1.584
Liquide middelen	37		6.579		9.698
Som der vlottende activa			<u>12.900</u>		<u>18.263</u>
			<u>632.480</u>		<u>603.656</u>

	Ref.	31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	38				
Herwaarderingsreserve		230.946		209.189	
Overige reserves		145.255		127.350	
Resultaat boekjaar		<u>32.827</u>		<u>40.591</u>	
			409.028		377.130
Voorzieningen	39				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		4.181		0	
Voorziening latente belastingverplichting		265		0	
Overige voorzieningen		<u>50</u>		<u>69</u>	
			4.496		69
Langlopende schulden	40				
Schulden/leningen kredietinstellingen		146.800		156.800	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		<u>55.718</u>		<u>59.060</u>	
			202.518		215.860
Kortlopende schulden	41				
Schulden aan kredietinstellingen		10.000		5.000	
Schulden aan gemeenten		74		15	
Schulden aan leveranciers		1.159		624	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.462		928	
Schulden ter zake van pensioenen		30		34	
Overlopende passiva		<u>3.713</u>		<u>3.996</u>	
			16.438		10.597
			<u>632.480</u>		<u>603.656</u>

3.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

(x € 1.000)

	Ref.	2017 €	2016 €
Huuropbrengsten		31.276	30.778
Opbrengsten servicecontracten		652	715
Lasten servicecontracten	42	-680	-784
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	43	-2.045	-2.978
Lasten onderhoudsactiviteiten	44	-6.983	-6.633
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	45	-6.201	-5.867
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.019	15.231
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		299	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-441	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	46	-142	0
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		5.730	4.430
Toegerekende organisatiekosten		0	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-3.322	-3.201
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.408	1.224
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.523	2.537
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		31.281	27.515
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1.270	2.241
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.028	32.293
Overige organisatiekosten	47	-745	-376
Leefbaarheid		-546	-370
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	6	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	49	-6.495	-6.634
Saldo financiële baten en lasten		-6.489	-6.621
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		35.533	41.381
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-2.704	-768
Aandeel derden in het resultaat	50	-2	-22
Resultaat na belastingen		32.827	40.591

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

3.3.1 Algemene toelichting

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

3.3.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 2.4.2 lid 7.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in paragraaf 2.4 en verder opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

2. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

3.4 Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)

31 Immateriële vaste activa

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

32 Vastgoedbeleggingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 2 in de geconsolideerde jaarrekening.

33 Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.771
Herwaarderings	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.192
Afschrijvingen	<u>7.579</u>
Waardeverminderingen	
Investerings	60
Desinvesteringen	-20
Afschrijvingen	-230
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Totaal mutaties	<u>-190</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.761
Herwaarderings	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.372
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>7.389</u>

Voor een nadere toelichting van de post onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik wordt verwezen naar referentie 3 in de geconsolideerde jaarrekening.

34 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen in groepsmaatschap- pijen	Latente belastingvordering	Totaal
1 januari 2017			
Boekwaarde	608	4.347	4.955
Mutaties 2017			
Investerings	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-2	0	-2
Activering rente	0	0	0
Terugbetaling	0	0	0
Waardeverandering	0	-2.439	-2.439
Totaal mutaties	-2	-2.439	-2.441
31 december 2017			
Boekwaarde	606	1.908	2.514

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

Voor een nadere toelichting van de latente belastingvordering wordt verwezen naar referentie 4 in de geconsolideerde jaarrekening.

34.1 Deelnemingen

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen per 31-12-2017 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	- 19	88
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%	+ 17	518
Vastgoed@BOW B.V.	Adriaans@BOW v.o.f.	Helmond	50%	+ 24	11

35 Voorraden

	31 december 2017	31 december 2016
Voorraad grondposities	5.443	6.981
Totaal voorraden	5.443	6.981

36 Vorderingen

	31 december 2017	31 december 2016
Huurdebiteuren	386	321
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	989
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	117
Overige vorderingen	456	138
Overlopende activa	36	19
	878	1.584

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

36.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31 december 2017	31 december 2016
Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.	0	989
Totaal vordering groepsmaatschappijen	0	989

Vanwege een negatieve Euribor-rente is over het gemiddelde saldo van de rekening-courantverhouding alleen op opslag van 0,05% per jaar berekend (in 2016: 0,108%). De rekening-courantverhouding is in 2017 volledig afgelost. Omtrent zekerheden was niets overeengekomen.

36.2 Overige vorderingen

	31 december 2017	31 december 2016
Debiteuren	424	25
In beheer gegeven vastgoed	30	92
Overige	2	21
Totaal overige vorderingen	456	138

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

36.3 Overlopende activa

	31 december 2017	31 december 2016
Nog te activeren investeringen	30	8
Incasso's onderweg	4	4
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	2	7
Totaal overlopende activa	36	19

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

37 Liquide middelen

	31 december 2017	31 december 2016
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	6.579	9.698
Totaal liquide middelen	6.579	9.698

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

38 Eigen vermogen

38.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2017	31 december 2016
Stand per 1 januari	209.189	204.855
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	-929	-317
Herwaardering voorgaand boekjaar	22.686	4.651
Stand 31 december	230.946	209.189

38.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2017	31 december 2016
Stand per 1 januari	127.350	115.837
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	17.905	11.513
Stand 31 december	145.255	127.350

38.3 Resultaat boekjaar

	31 december 2017	31 december 2016
Stand per 1 januari	40.591	16.164
Toevoegen resultaat aan overige reserves	-17.905	-11.513
Toevoegen resultaat aan herwaarderingsreserve	-22.686	-4.651
Voorgesteld resultaat boekjaar	32.827	40.591
Stand 31 december	32.827	40.591

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

39 Voorzieningen

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

40 Langlopende schulden

Voor een nadere toelichting van de posten verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en overige schulden wordt verwezen naar referentie 10 in de geconsolideerde jaarrekening.

	31 december 2017				31 december 2016	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen kredietinstellingen	25.000	121.800	146.800	4,00%	156.800	4,08%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	55.718	0	55.718		59.060	
Totaal	80.718	121.800	202.518	4,00%	215.860	4,08%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 10,0 mln.

40.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2017 (incl. kortlopend deel)	161.800
Bij: nieuwe leningen	0
Af: reguliere aflossingen	-5.000
Af: extra aflossingen	0
Af: kortlopend deel 2018	-10.000
Stand per 31 december 2017	146.800

Garantie

Alle leningen zijn gegarandeerd door het WSW en de gemeentes Deurne, Asten en Helmond.

41 Kortlopende schulden

	31 december 2017	31 december 2016
Schulden aan kredietinstellingen	10.000	5.000
Schulden aan gemeenten	74	15
Schulden aan leveranciers	1.159	624
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.462	928
Schulden ter zake van pensioenen	30	34
Overlopende passiva	3.713	3.996
Totaal kortlopende schulden	16.438	10.597

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

Onder de schulden aan kredietinstellingen is de aflossing opgenomen die het komende jaar contractueel verschuldigd is.

41.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2017	31 december 2016
Omzetbelasting	1.395	830
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	67	86
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.462	916

41.2 Overlopende passiva

	31 december 2017	31 december 2016
Niet vervallen rente van geldleningen	3.123	3.154
Vooruitontvangen huurinkomsten	246	204
Af te rekenen servicekosten	116	96
Betalingen onderweg	0	147
Nog te factureren accountantskosten	46	40
Nog te factureren onderhoudskosten	38	267
Nog te factureren taxatiekosten	12	12
Nog te factureren overige bedrijfskosten	74	15
Niet opgenomen verlofrechten	58	61
Totaal overlopende passiva	3.713	3.996

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

Voor zover de toelichting niet afwijkt van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwijzen wij naar deze toelichtingen.

42 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Water en electra	213	227
Alarmeringen	0	0
Schoonhouden algemene ruimten	198	197
Huismeesteractiviteiten	29	29
Kosten warmwatervoorzieningen	217	307
Tuinonderhoud	3	3
Telefoon liften	11	10
Service commerciële ruimten	4	0
Overigen	5	11
Totaal lasten servicecontracten	680	784

43 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-41	-10
Afwikkeling WIF	0	-186
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-41	-196
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	1.530	1.670
Vakantiegeld	122	133
Overig	42	55
Subtotaal lonen en salarissen	1.694	1.858
Sociale lasten	264	286
Pensioenpremie	271	299
Subtotaal personeelslasten	2.229	2.443
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-726	-673
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-161	-156
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	-109	-5
Subtotaal personeelslasten	1.233	1.609
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	306	226
Huisvestingslasten	120	143
Bestuurslasten	90	82
ICT lasten	292	209
Algemene lasten	472	646
Subtotaal bedrijfslasten	1.280	1.306
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	61	123
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	257	512
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	318	635
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatielasten</i>		
	-745	-376
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.045	2.978

43.1 Accountants honoraria

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	77	68
Andere controlewerkzaamheden	6	3
Andere niet-controlediensten	0	10
Totaal accountants honoraria	83	81

44 Onderhoudslasten

	2017	2016
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.366	2.027
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.891	3.933
Subtotaal onderhoudsuitgaven	6.257	5.960
Toegerekende organisatiekosten	726	673
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.983	6.633

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2017	2016
Planmatig onderhoud	4.694	3.877
Mutatie-onderhoud	375	355
Serviceonderhoud	850	1.566
In beheer gegeven vastgoed	265	120
Onderhoud eigen kantoorpand	73	42
Totaal onderhoudsuitgaven	6.257	5.960

45 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-54	-44
Subtotaal baten woningexploitatie	-54	-44
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage AW/CFV	28	28
Verhuurdersheffing	3.970	3.568
Belastingen	1.751	1.802
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	5.749	5.398
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	132	130
Contributie landelijke federatie	39	39
Overige exploitatielasten	335	344
Subtotaal lasten woningexploitatie	506	513
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.201	5.867

46 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	299	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-441	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-142	0

47 Overige organisatiekosten

	2017	2016
<i>Overige organisatiekosten (niet vastgoedgerelateerd)</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	-14	-36
Personeelslasten	307	268
Bedrijfslasten	340	144
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	111	0
Totaal overige organisatiekosten	745	376

48 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	6	12
Overige renteopbrengsten	0	1
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	6	13

49 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-6.449	-6.584
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-46	-50
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.495	-6.634

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

	2017	2016
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-6.450	-6.585
- rentelasten van leningen met een variabele rente	1	1
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-6.449	-6.584

50 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-19	-21
Vastgoed@BOW B.V.	17	-1
Totaal aandeel derden in het resultaat	-2	-22

51 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is niet in de jaarrekening verwerkt. Na vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen zal het resultaat ter grootte van € 2,2 mln. ten gunste worden gebracht aan de overige reserves en het restant ter grootte van € 30,6 mln. ten gunste worden gebracht van de herwaarderingsreserve.

4. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 17 april 2018
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

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

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

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

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

.....
De heer drs. E.H.A. Delsing

Overige gegevens

5. Gescheiden enkelvoudige balans per 1 januari 2018

VASTE ACTIVA	DAEB		niet-DAEB		DAEB en niet-DAEB	
	€	€	€	€	€	€
Immateriële vaste activa						
Overig		0		267		267
Vastgoedbeleggingen						
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	525.655		0		525.655	
Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	0		23.715		23.715	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.052		0		2.052	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.727		12.261		57.988	
		573.434		35.976		609.410
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		6.534		855		7.389
Financiële vaste activa						
Deelnemingen	0		606		606	
Netto vermogenwaarde niet-DAEB	22.098		0		0	
Interne lening	9.100		0		0	
Latente belastingvordering(en)	1.802		593		1.908	
		33.000		1.199		2.514
Som der vaste activa		<u>612.968</u>		<u>38.297</u>		<u>619.580</u>
VLOTTENDE ACTIVA						
Voorraden						
Overige voorraden	2.407		3.036		5.443	
		2.407		3.036		5.443
Vorderingen						
Huurdebiteuren	361		25		386	
Overige vorderingen	421		35		456	
Overlopende activa	35		1		36	
		817		61		878
Liquide middelen		3.971		2.608		6.579
Som der vlottende activa		<u>7.195</u>		<u>5.705</u>		<u>12.900</u>
		<u>620.163</u>		<u>44.002</u>		<u>632.480</u>

	DAEB		niet-DAEB		DAEB en niet-DAEB	
	€	€	€	€	€	€
Groepsvermogen						
Herwaarderingsreserve	255.883		1.071		256.954	
Overige reserves	<u>152.074</u>		<u>22.098</u>		<u>152.074</u>	
		407.957		23.169		409.028
Voorzieningen						
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.181		0		4.181	
Voorziening latente belastingverplichting	752		0		265	
Overige voorzieningen	<u>37</u>		<u>13</u>		<u>50</u>	
		4.970		13		4.496
Langlopende schulden						
Schulden/leningen kredietinstellingen	146.800		0		146.800	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	44.091		11.627		55.718	
Interne lening	<u>0</u>		<u>9.100</u>		<u>0</u>	
		190.891		20.727		202.518
Kortlopende schulden						
Schulden aan kredietinstellingen	10.000		0		10.000	
Schulden aan gemeenten	74		0		74	
Schulden aan leveranciers	1.125		34		1.159	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.420		42		1.462	
Schulden ter zake van pensioenen	29		1		30	
Overlopende passiva	<u>3.697</u>		<u>16</u>		<u>3.713</u>	
		16.345		93		16.438
		<u>620.163</u>		<u>44.002</u>		<u>632.480</u>

6. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.682	4.629	4.619	4.628	4.636
In eigendom in gemeente Delft	104	104	108	116	129
Kamerverhuur	89	92	89	89	88
Garages	126	127	127	128	133
Zakelijke ruimte	46	51	49	33	40
Woningen in beheer	0	0	5	7	8
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	25	27	27	27	26
Bedrijfspanen in beheer	0	0	0	0	1
Overig onroerend goed	0	0	2	2	2
Totaal aantal verhuureenheden	5.127	5.085	5.081	5.085	5.118
Huurklasse (aantal VHE) (*2)					
Goedkope huur	758	677	660	602	677
Betaalbare huur	3.646	3.449	3.437	3.397	3.505
Dure huur	382	607	630	745	752
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	169	174	171	171	
In het boekjaar (aantal VHE)					
Verkocht	31	23	53	61	76
Gesloopt	5	1	0	0	0
Opgeleverd	53	0	13	22	152
Aangekocht	30	32	24	14	24
Overig	-5	-4	12	-7	0
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Marktwaarde verhuurde staat	549	510	480		
Bedrijfswaarde	350	352	365	361	371
WOZ waarde	800	780	781	792	865
Personeelsbezetting (in FTE) (*4)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Strategie	3,05				
Wonen	12,17	13,56	14,56	14,67	18,34
Bedrijfsvoering en vastgoedrealisatie	13,44	17,26	17,76	18,38	23,30
Totaal	29,66	31,82	33,32	34,05	42,64
(*1) Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd					
(*2) Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					
(*3) Vanaf 2014 worden de onzelfstandige wooneenheden apart verantwoord wat in overeenstemming is met de uitvraag conform onze externe toezichtshouders					
(*4) In 2017 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de organisatiestructuur					

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden (*1)	1.285	n.b.	1.311	1.135	1.220
Toegewezen met urgentie	32	26	28	16	17
Toegewezen aan statushouders	38	63	26		
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	362	323	330	356	464
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	93,9%	92,5%	94,8%	97,3%	
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	98,5%	96,7%	96,9%		
Huurmatiging (*2)					957
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,90%	1,02%	2,25%	1,04%	0,82%
Huurderving (% jaarhuur)	0,69%	1,24%	1,09%	1,84%	1,67%
Continuïteit					
Liquiditeit	0,83	1,78	1,27	2,04	0,53
Solvabiliteit (EV / TV) (*3)	56,57%	41,87%	48,40%	45,96%	43,97%
Rendement	5,98%	8,39%	-0,14%	0,25%	-4,38%
Interest dekking ratio	2,30	2,28	2,28	2,21	1,57
Debt Service Coverage Ratio	1,60	1,35	1,77	1,29	1,26
Loan to value (*4)	27,93%	45,10%	44,61%	45,72%	46,34%
Dekkingsratio	19,59%	21,25%	21,86%	21,61%	19,50%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	8,03%	10,76%	-0,27%	0,52%	-9,71%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	6,36%	8,03%	1,36%	1,76%	-2,26%
Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)					
Serviceonderhoud per vhe	169	296	113	91	81
Mutatieonderhoud per vhe	73	70	58	67	57
Planmatig onderhoud per vhe	1.226	1.178	924	922	907
Overige kengetallen					
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1) (*5)	752	886	906	1.053	1.484
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	5	66
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	366	397	429	452	463
Aantal kwesties/meldingen overlast (*6)	180	98	39	82	423
Aantal adressen overlast	180	98	39	82	268
Ziekteverzuim personeel	2,38%	1,27%	2,21%	1,82%	2,50%
(*1) In verband met een nieuw bedrijfsinformatiesysteem kunnen we over 2016 geen aantallen weergeven					
(*2) Met ingang van 2014 wordt als gevolg van een wetwijziging de huurtoeslag rechtstreeks aan de huurder voldaan					
(*3) Vanaf 2016 beoordeelt de Aw o.b.v. volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Dit betekent dat de marktwaarde wordt bepaald o.b.v. doorexploiteren waarbij de huur bij mutatie naar streefhuur gaat i.p.v. markthuur					
(*4) Vanaf 2017 op basis van marktwaarde verhuurde staat					
(*5) Vanaf 2014 op basis van systematiek CBC (Corporatie Benchmark Centrum)					
(*6) Vanaf 2014 op basis van aantal kwesties, een kwestie kan meerdere meldingen omvatten					

Afkortingenlijst

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

7. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



T: +31 (0)13 594 02 02
E: tilburg@bdo.nl
www.bdo.nl

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het 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 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Bergopwaarts zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.



Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 48 tot en met 60 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.



In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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 (verslagjaar 2017), 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling 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.

Tilburg, 17 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend

drs. D.O. Meeuwissen RA
