

Jaarverslag en jaarrekening 2018



Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 8 april 2019

Dunantweg 10
5751 CB Deurne
T 0493 32 73 00
KVK 17024192

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Bestuursverslag	4
Jaarverslag	6
1. Onze klant.....	6
1.1 Tevreden klanten.....	6
1.2 Leefbaarheid.....	8
2. Verhuur- en betaalbaarheid	11
2.1 Verhuringen.....	11
2.2 Huurverhoging.....	12
2.3 Incasso.....	12
2.4 Ontruimingen	13
3. Ons woningbezit	13
3.1 Woningbezit	14
3.2 Nieuwbouw	14
3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma	15
3.4 Afstoten vastgoed.....	16
3.5 Onderhoud	17
4. Onze corporatie	18
4.1 Organisatie- en nevenstructuur.....	18
5. Gezond bedrijf	20
5.1 Onze financiën	20
5.2 Onze financiële continuïteit.....	21
6. Onze samenwerkingspartners	22
6.1 Huurdersvertegenwoordiging	22
6.2 Gemeenten	22
6.3 Zorg en welzijn.....	23
6.4 Woningcorporaties	23
7. Governance	24
7.1 Governancecode.....	24
7.2 Ondernemingsplan	24
7.3 Risicomanagement	25
7.4 Integriteit.....	26
7.5 Klokkenluidersregeling	26
7.6 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	26
8. Verslag Raad van Commissarissen.....	27
9. Verslag Ledenraad	35
10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag.....	37
Jaarrekening	38
11. Jaarrekening	38
11.1 Balans per 31 december 2018	38
11.2 Winst-en-verliesrekening over 2018	40
11.3 Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)	41
11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	43
11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2018 (x € 1.000).....	62
11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018 (x € 1.000).....	74
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	83
12.1 Gescheiden balans per 31 december 2018.....	84
12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2018.....	86
12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018.....	87
13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)89	
14. Ondertekening van de jaarstukken.....	92
Overige gegevens	93
15. Voorstel resultaatbestemming	93
16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	94
17. Bijlage kerncijfers	99

Voorwoord

We zetten ons ervoor in om voor bewoners de woonlasten te verminderen en het woongenot te vergroten. Dat doen we onder andere door aanpassingen aan en in woningen en de directe omgeving. In 2018 hebben we hiermee prachtige resultaten geboekt.

We hebben veel gebouwd, ruim 100 nieuwe woningen opgeleverd, en daardoor veel woningzoekenden blij gemaakt. In Deurne en in Asten zijn we op grote schaal gestart met vervanging van daken en kozijnen en het installeren van zonnepanelen. Allemaal in het kader van veiligheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. Onze 75-jarige bewoners hebben wij persoonlijk opgezocht om met hen te praten over hun woonwensen. Dit heeft, naast mooie gesprekken, goede inzichten opgeleverd. We zijn trots op onze resultaten in de Aedes Benchmark met een klanttevredenheid van 7,9. En dit is nog maar een kleine greep uit alle activiteiten en werkzaamheden die we uitvoerden.

Naast de reguliere werkzaamheden gaven we uitvoering aan ons ondernemingsplan. Een van de zichtbare resultaten daarvan is dat de entree van ons kantoor na een verbouwing beter aansluit bij onze kernwaarden. Daarnaast hebben we onze communicatie in lijn gebracht met onze schrijfwijzer, onze processen verbeterd zodat onze medewerkers meer de wijk in kunnen, geïnvesteerd in de digitale klantreis en 'Goed naar Beter' gesprekken gevoerd. Alle collega's hebben hierin hun persoonlijke bijdrage geleverd.

Doorkijk 2019

Volgend jaar gaan wij onverminderd door op onze uitgezette koers. Plannen ontwikkelen, in contact blijven met onze huurders en ons samen met onze partners blijven inzetten voor het creëren van een thuis. Met alle medewerkers gaan we ons verder ontwikkelen op onze kernwaarden Persoonlijk, Samen en Betrokken.

Ik wens u veel leesplezier. Laat dit verslag gerust een aanleiding zijn om contact met ons te leggen.

Vriendelijke groet,

Tanja

Bestuursverslag

Ook in 2018 hebben we invulling gegeven aan onze missie 'Samen ondernemen voor Sociaal Wonen'. We richten ons op de sociale doelgroep in het gebied Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert en Someren. We huisvesten zo'n 5.000 huishoudens en doen dit vanuit Bergopwaarts met ongeveer 40 medewerkers, samen met onze betrokken commissarissen, leden van de Ledenraad en het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel.

Terugblik en vooruitblik

We hebben prachtige resultaten geboekt. Onze huurders waarderen onze inzet met een 7,9. Wij zijn blij met een tevreden klant en dit stimuleert ons om de volkshuisvestelijke uitdagingen waar te maken. Met alle collega's hebben we ons onverminderd ingezet en ontwikkeld op onze kernwaarden Persoonlijk, Betrokken en Samen. In samenwerking en ontwikkeling, het delen van kennis en een goede relatie met onze belanghouders. We integreren persoonlijke en digitale dienstverlening, zowel voor de huurders en woningzoekenden als voor onze medewerkers. Daarbij stond het afgelopen jaar ook in het teken van het beschermen van persoonlijke gegevens. En we zijn financieel gezond. We realiseren ons dat dit een vereiste is om onze maatschappelijke opgave om te zorgen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming waar te maken.

Betaalbaarheid

Ruim 93% van de woningen verhuurden we in 2018 aan onze doelgroep. En 90% van onze voorraad bestond uit goedkope en betaalbare huurwoningen. De keuzes voor de waardering van ons vastgoed zijn de laatste jaren aan verandering onderhevig. De meest beïnvloedende factor is de waardeontwikkeling in de huizenmarkt. De economische crisis is voorbij, consumenten hebben weer vertrouwen en dat heeft een enorm effect op de woningmarkt. Huizenprijzen stijgen, er wordt boven de vraagprijs geboden, de overheid stimuleert het bouwen van nieuwbouwwoningen vanwege krapte, aannemers worden overvraagd met gigantische prijsstijgingen van bouw- en onderhoudskosten tot gevolg. Toch borgen we het Sociaal Huurakkoord: de huurprijs van sociale huurwoningen verhogen we de komende jaren gemiddeld niet meer dan met het inflatiepercentage. We verwachten dat ons huidige huurbeleid hier prima in past.

Beschikbaarheid

2018 was voor ons een echt bouwjaar. We leverden 114 nieuwe woningen op en konden we mede daardoor bijna 420 woningzoekenden een nieuwe huurwoning aanbieden. We treffen nu de voorbereidingen voor het realiseren van nieuwbouwwoningen voor het komende jaar. We rekenen op een start bouw van een kleine 100 woningen. Ook kijken we op welke wijze onze woningen in Delft behouden kunnen blijven voor de doelgroep. De druk op de woningmarkt neemt toe als gevolg van een tekort aan beschikbaarheid en de vermindering van de sociale draagkracht. De overheidskeuzes voor de zorg- en welzijnsorganisaties van de afgelopen jaren laten nu de gevolgen zien: Een toename van kwetsbare personen in onze woningen en wijken. Door het passend toewijzen is er een vergroot risico dat een hoge concentratie van sociaal zwakkere mensen ontstaat en daarmee een scheefgroei van de draagkracht in een wijk. En we worden geconfronteerd met continue onzekerheid over politieke keuzes en sturing.

Verduurzaming

We zijn bezig de verduurzaming van onze woningen te plannen, organiseren en uit te voeren. Vanuit onze verantwoordelijkheid voor veiligheid en duurzaamheid vervingen we in 2018 al 90 asbesthoudende daken en plaatsten we zeker 1.170 zonnepanelen. In 2019 zetten we het vervangen van de asbesthoudende daken voort. Bij het vraagstuk verduurzamen zijn enorm veel belanghebbenden betrokken. Dit maakt een gedragen gezamenlijk akkoord ingewikkeld en lastig. De gevolgen zijn daardoor onvoorspelbaar en wij maken voortdurend inschattingen op basis van de beschikbare informatie en onze eigen interpretatie.

Vastgoedwaarde

De waarde van ons vastgoed is in 2018 ongeveer € 70 miljoen gestegen. We hebben nieuwe woningen opgeleverd en een aantal woningen teruggekocht voor in totaal € 20 miljoen. Daarnaast hebben we voor ongeveer € 4 miljoen vastgoed verkocht. De overige waardeverhoging van circa € 57 miljoen is het gevolg van de stijging in de markt en deze komt vooral tot uitdrukking in een stijging van de WOZ-waarde. Afhankelijk van de verdere ontwikkelingen gaan we in 2019 de vrijkomende lening aflossen of herfinancieren.

Financieel

We hebben de begrote omzet voor 2018 van € 32 miljoen gerealiseerd. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 10,5 miljoen een miljoen euro hoger dan begroot. De financiële kengetallen waarop we sturen, voldoen allemaal aan de voorwaarden. De kenmerkende verschillen in de kasstromen worden grotendeels veroorzaakt door minder uitgaven aan nieuwbouw en verbeteringen (€ 12 miljoen), meer verkoopopbrengst (€ 3 miljoen), en minder uitgaven aan bedrijfskosten (€ 3 miljoen). Hierdoor hoefden we de beoogde nieuwe leningen voor het totaalbedrag van € 23,5 miljoen niet aan te trekken.

Risicobeheersing

In alles wat we doen en in iedere keuze die we maken, wegen we de ermee gepaard gaande risico's af. We laten ons niet sec leiden door risico's, maar zijn ons er wel van bewust dat ze er zijn. Strategisch zijn de druk op en veranderingen in de woningmarkt en de enorme duurzaamheidsopgave de spannendste elementen. We volgen de ontwikkelingen nauwlettend en bepalen of en hoe we veranderingen in beleid en uitvoering inbedden. Ook de politieke houding is een belangrijk risico waarop wij weinig sturing kunnen uitvoeren. De beïnvloeding zoeken we vooral op in de samenwerking met collega-corporaties, goed overleg met de gemeenten en actief deelnemen in de koepelorganisatie Aedes.

Onze eigen operationele risico's houden we tegen het licht. We hebben geen aanleiding om te denken dat er sprake is van fraude of corruptie. We kijken wel scherp naar de kwaliteit en ontwikkeling van onze medewerkers. Het afgelopen jaar hebben we geïnvesteerd in het actualiseren van de informatiesystemen en hebben alle medewerkers een passende training doorlopen. De komende jaren gaan we verder aan de slag met ieders persoonlijke ontwikkeling, aansluitend bij onze kernwaarden.

Binnen onze financiële positie zien we niet veel risico's, behalve de toenemende afroming via heffingen en belastingen en het dreigende onderwerp van verplichte collegiale ondersteuning. Door de snel wisselende waarderingssystematieken van vastgoed ontbreekt een bestendige weergave van onze financiële positie. Nu, ruim 3 jaar na invoering van de Woningwet, is deze goed ingebed in de operationele activiteiten. Het is mooi om te zien dat er door de overheid tijd wordt genomen voor evaluatie en optimalisatie.

In onze meerjarenbegroting werken we meerdere scenario's uit, naast een worstcasescenario. Dit geeft ons inzicht en mogelijkheden om bij te sturen en maatregelen te treffen als dat nodig is. Het afgelopen jaar hebben we geen essentiële wijzigingen in onze doelen en uitvoering hiervan aangebracht. Een aantal projecten liep vertraging op, maar het beoogde resultaat past nog steeds binnen onze missie en visie. We hebben voldoende ervaring, flexibiliteit en daadkracht om bij te sturen zodra dit vereist is. Deze ervaring en competenties bieden ons houvast en het vertrouwen dat we op deze wijze ook toekomstige situaties bij kunnen sturen.

Verantwoord ondernemen

Als maatschappelijke organisatie staan wij voor verantwoord ondernemen. We hebben oog voor persoonlijk leed en leveren zoveel mogelijk maatwerk. We werken samen en delen kennis en ervaring met huurders, gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, leveranciers. Vooral op het gebied van de toename van kwetsbare mensen in de maatschappij, verduurzamen en circulaire economie, het samen delen van personeel en aantrekken van medewerkers binnen de participatiewet. Voor onze medewerkers bieden we vanuit het principe 'een leven lang leren' ruimte voor het ontplooiën en benutten van hun talenten. Als het mogelijk is, betrekken we deze uitgangspunten ook in onze opdrachten aan derden.

Tanja Liebers – van Rooy
Directeur-bestuurder

Jaarverslag

1. Onze klant

1.1 Tevreden klanten

Een goede klantwaardering van huurders, woningzoekenden en andere betrokkenen vinden we belangrijk. Wij bereiken dit door naar mensen te luisteren en mee te denken, maar ook door duidelijk te zijn wanneer dit nodig is. Periodiek meten wij proactief hun mening bij reparatieverzoeken of bij een bijzonder verzoek. Een uitdaging hierin zijn mensen die een vorm van (woon)begeleiding nodig hebben, van wie we er steeds meer huisvesten. Daarnaast is het een uitdaging om woningen die tientallen jaren door een huurder bewoond zijn weer te gaan verhuren volgens de normen van deze tijd.

1.1.1 Dienstverlening

Door de digitalisering vindt ook onze dienstverlening steeds meer online plaats. Gemakkelijk voor de klant en efficiënt voor ons. Digitalisering biedt meer kansen om de processen te vergemakkelijken, zodat er tijd overblijft om het juiste gesprek met onze klant te voeren. De instroom van nieuwe huurders met een rugzak vraagt ook iets van onze dienstverlening. Met meer ruimte om meer tijd te investeren in de klanten die net wat meer of iets anders van ons vragen, kunnen we samen zoeken naar een passende woonoplossing, een betalingsregeling, of een (mantel)zorgvraag.

1.1.2 Waardering Aedes-benchmark

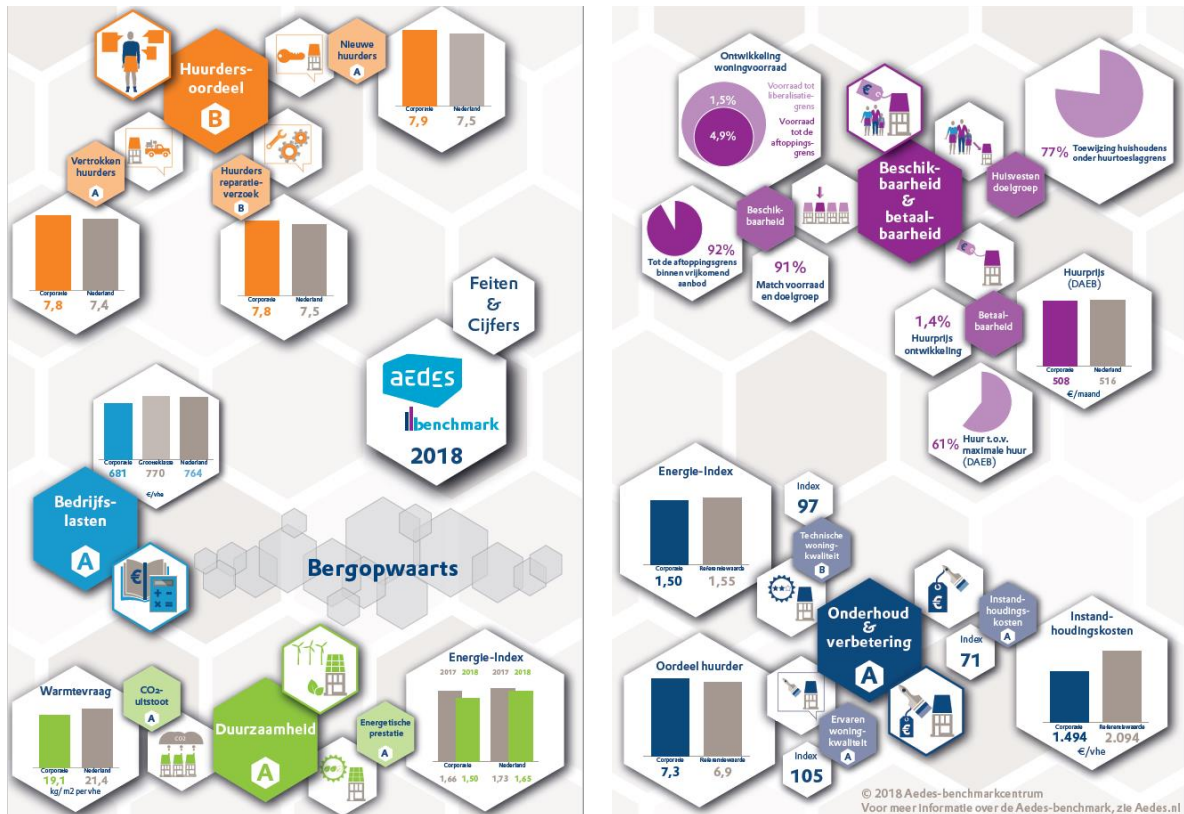
Dit jaar heeft ruim 90% van de corporaties weer meegedaan aan de Aedes-benchmark, een manier om binnen de sector zelf en van elkaar te leren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Duurzaamheid, Onderhoud & Verbetering, Beschikbaarheid & Betaalbaarheid, Huurdersoordeel en Bedrijfslasten. De vergelijking met andere corporaties levert een A, B of C-waardering op. Een A staat voor een bovengemiddelde score, een B voor een gemiddelde en een C voor een score onder het gemiddelde. Dit jaar hebben we op álle prestatievelden een prachtig resultaat neergezet!

De resultaten van Bergopwaarts zijn:

Duurzaamheid	A
Onderhoud & verbetering	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A
Huurdersoordeel	B*
Bedrijfslasten	A

** Voor het huurdersoordeel blijven we bij de gemiddelde B-groep horen. In vergelijking met vorig jaar is de tevredenheid voor de dienstverlening bij nieuwe huurders en vertrokken huurders wel duidelijk gestegen (nieuwe huurder van 7,6 naar 7,9 en vertrokken huurder van 7,4 naar 7,8). De cijfers die huurders met een reparatieverzoek gaven, zijn vergelijkbaar met vorig jaar (van 7,7 naar 7,8).*

Wij werken met zijn allen dagelijks aan dit mooie resultaat, en zien ook nu geen reden om op onze lauweren te gaan rusten.



Onze voortdurende investeringen in duurzaamheid en onderhoud zien wij opnieuw terug in de hoge score in de benchmark. Daar zijn wij heel blij mee. Met de resultaten, maar ook met alle kritische punten die zijn genoemd, blijven wij onze dienstverlening verder verbeteren.

1.1.3 Klachten

Ook met mooie cijfers voor onze dienstverlening, gaat er weleens iets verkeerd. In de eerste plaats melden bewoners met klachten zich bij ons of bij de Huurders Belangen Organisatie. We proberen altijd samen met hen naar een goede oplossing te zoeken. Soms worden we het niet eens met elkaar. Dan kan de bewoner de stap zetten naar een onafhankelijke geschillencommissie. Deze (regionale) geschillencommissie doet een bindende uitspraak voor de corporatie nadat beide kanten van het geschil beoordeeld zijn. De 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.

In 2018 is er, net als in 2017, één geschil bij de regionale geschillencommissie ingediend. Dit geschil is gegrond verklaard en we hebben het advies van de geschillencommissie uitgevoerd.

1.2 Leefbaarheid

Wij werken graag samen met bewoners en de lokale gemeenschap aan de leefbaarheid van een wijk, want fijn wonen is meer dan alleen een huis. Dit doen wij samen met buurtbewoners, gemeente, welzijnsorganisaties en politie. Soms in de rol van initiator, bij voorkeur in de rol van regisseur en facilitator. Zo ondersteunen we leefbaarheidsprojecten en werken we actief aan het beheersen van overlastsituaties.

1.2.1 Leefbaarheidsinitiatieven

Dementie vriendelijke liften Pater Aartsplein

De woongebouwen aan het Pater Aartsplein in Liessel hebben een (dementie)vriendelijke lift gekregen. In de twee woongebouwen wonen voornamelijk ouderen. De etagenummering van de twee liften is niet gelijk. Bewoners en bezoekers moeten in iedere lift een andere cijferknop indrukken om op dezelfde verdieping te komen. Dit levert verwarring op. De verdiepingen hebben een kleur gekregen en de knoppen in de liften zijn nu voorzien van corresponderende kleuren. Dit bewonersinitiatief hebben we gerealiseerd in samenwerking met LEVgroep, gemeente Deurne, De Zorgboog, Savant, de GGD, de Vereniging van Eigenaars en Schindler liften.



Burendag 2018

Op burendag maakten bewoners van diverse wijken in Deurne samen met buurtgenoten een schilderij. De maker van het winnende schilderij mag een activiteit in en voor de wijk te organiseren, ondersteund door Leef!, LEVgroep en Bergopwaarts.



Buurtfeest Bloemenwijk (Anjerstraat en Rozenstraat)

Op 25 augustus hadden bewoners van de Anjerstraat en Rozenstraat een buurtfeest. Bewoners zorgden zelf voor drinken en wat lekkers. Gezellig samen zijn, elkaar beter leren kennen, een springkussen voor de kinderen waren de ingrediënten voor een geslaagd feest. De bewoners waardeerden het frietje van de frietkar, aangeboden door Bergopwaarts, zeer.



Ontmoeten in de St. Jozef

Een actieve huurder, Zorg in Deurne, De Zorgboog en Bergopwaarts realiseerden op verzoek van bewoners extra ontmoetingsmogelijkheden in 't Klooster in De Hoeksteen. Na een feestelijke ochtend op 22 juni kunnen bewoners en omwonenden elkaar sinds september 2018 tweewekelijks ontmoeten, onder het genot van een kop koffie of thee. Dit wordt georganiseerd door vrijwilligers.



Vlag Pater Aartsplein

Enkele bewoners van het Pater Aartsplein plaatsten met ondersteuning van Bergopwaarts een vlaggenmast bij het mooie binnenplein. Op feestdagen kunnen ze voortaan de Nederlands vlag hier laten wapperen.



Zitje Kruisstraat

Samen met enkele familieleden van bewoners van de Kruisstraat plaatsten we in de tuin aan de achterkant van het woongebouw twee vaste banken en een vaste tafel. De bewoners hebben een gezellige plek gekregen die uitnodigt om bij elkaar te gaan zitten en een praatje te maken. Om deze buitenruimte goed te kunnen gebruiken, hebben we de stoep bij de buitendeur opgehoogd, zodat deze doorgang nu rollatorgeschikt is. Ook hebben we de buitendeur naar de buitenruimte voorzien van een automatische deuropener.



1.2.2 Veiligheid

Elk jaar zijn er weer overlastmeldingen, vooral op het gebied van geluidsoverlast en het (gebrek) aan onderhoud bij de tuinen. Bij deze overlastkwesties werken we samen met de wijkbeheerders die elke dag in de wijken actief zijn en maken wij ook gebruik van Buurtbemiddeling. Mede dankzij de bemiddeling en het aanspreken van overlastveroorzakers op hun verantwoordelijkheden als huurder, zijn er in 2018 geen juridische procedures opgestart. En het aantal meldingen is gedaald ten opzichte van 2017.

Aantal leefbaarheidsmeldingen naar type

Jaar	2018	2017
Totaal aantal overlastkwesties	106	180
Psychische en verslavingsproblematiek	18	35
Verwaarlozing	29	62
Geluidsoverlast	35	60
Onrechtmatig gebruik woning	10	23
Overig	14	0

Meldingen die onder 'Overig' vallen, zijn onder andere conflicten over de erfafscheiding, vernielingen aan gemeenteplantsoenen, overlast van hangjongeren en rookoverlast van (tuin)kachels.

Aantal leefbaarheidsmeldingen per gemeente

Jaar	2018	2017
Totaal aantal overlastkwesties	106	180
Deurne	86	117
Asten	18	48
Helmond	0	9
Overig	2	6

2. Verhuur- en betaalbaarheid

2.1 Verhuringen

Woningzoekenden

Bijna tienduizend (9.730) personen (in 2017: 8.413) staan op dit moment bij ons ingeschreven als woningzoekende. Slechts 21% van hen is ook actief op zoek naar een woning door te reageren op geadverteerde woningen. De meeste actief woningzoekenden (51%) hebben een leeftijd van 23 tot 35 jaar. Het aantal ouderen (65+) onder de woningzoekenden is relatief laag met 8,6%.

De mutatiegraad is in 2018 gedaald naar gemiddeld 6,4% van de woningvoorraad (2017: 7,6%). Mutaties vanuit opgeleverde nieuwbouwwoningen, terugkoop van koopgarantwoningen en verkopen zijn in deze cijfers niet meegenomen.

Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning

Jaar	2018	2017
Aantal reacties	49	42

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is opgelopen van 42 in 2017 naar 49 in 2018.

Verhuringen aan doelgroep met recht op huurtoeslag (passend toewijzen)

Omschrijving	2018		2017			
	Grens huur	Grens inkomen	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen			301	98,7%	273	98,5%
Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens	€ 597,30	€ 22.400 of € 22.375	207	99,5%	174	98,8%
Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens	€ 597,30	€ 30.400	47	93,6%	49	98,0%
Aantal verhuringen meer-persoons huishoudens	€ 640,14	€ 30.400	38	100%	50	98,0%

We hebben in 2018 Bijna 100% van de woningen passend toegewezen. Slechts vier woningen zijn niet passend toegewezen.

Verhuringen aan primaire doelgroep (Europese norm)

Omschrijving	2018		2017	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 710,68	435	100,0%	358	100,0%
Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 36.798	407	93,56%	337	94,1%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 36.798 en ≤ € 41.056	14	3,22%	13	3,6%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 41.056	14	3,22%	8	2,2%

Ruim 93% van de woningen verhuurden we aan de primaire en secundaire doelgroep. Van de vrijstelling van 10% voor middeninkomens en 10% voor hoge inkomens hebben we weinig gebruikgemaakt.

2.1.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Directe verhuur

Jaar	2018	2017
Verhuurd met urgentie	25	32
Verhuurd aan vergunninghouders	12	38
Overige directe verhuur	21	27
Totaal directe verhuur	58	97
Als % van totale verhueringen	13,3%	27,1%

Ten opzichte van 2017 en de jaren daarvoor hebben we in 2018 veel minder woningen verhuurd aan vergunninghouders. De gemiddelde woningbezetting in deze woningen was wel hoog, waardoor we 54 vergunninghouders in deze twaalf woningen huisvestten. Daarnaast is een deel van de vergunninghouders nagereisd en ingetrokken in een woning die we in de afgelopen jaren al hebben toegewezen.

Onder 'Overige directe verhuur' vallen de Verhueringen vanuit onze samenwerking met sociaalmaatschappelijke partners, zoals het Regionaal Autisme Centrum en Stichting Maatschappelijk Opvang.

2.2 Huurverhoging

In 2018 hanteerden we (gemiddeld) een inflatievolgende huurverhoging van 1,4%. We vroegen geen inkomensgegevens op voor de huurprijsaanpassing. We maakten gebruik van de huursombenadering, waardoor we een deel van de huurprijzen konden verlagen (voor huurders die een hogere huur betaalden dan de streefhuur) en een ander deel wat extra verhogen (voor huurders die een lagere huur dan de streefhuur betaalden).

2.3 Incasso

In 2018 heeft onze afdeling Huurincasso zich nog meer ingespannen om vroegtijdig contact te krijgen met onze huurders met een betaalachterstand. Een direct gevolg hiervan is dat we minder dossiers over hoefden te dragen aan de deurwaarder en daar waar nodig aanvullende hulpverlening konden inschakelen. Met de betrokken huurders keken we veelal naar maatwerkoplossingen om tot een duurzame oplossing te komen voor de toekomst. Daarmee beperken we de kans op een herhaalde huurachterstand zoveel mogelijk.

Vorderingen en huurachterstanden

Jaar	2018			2017		
	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
(ex-) Huurders met een openstaande vordering	346	€ 592.000	1,7%	347	€ 500.000	1,6%
Waarvan zittende huurders	266	€ 331.000	0,9%	286	€ 281.000	0,9%
Waarvan vertrokken huurders	80	€ 261.000	0,8%	61	€ 219.000	0,7%

2.4 Ontruimingen

In 2018 sprak de rechter 17 vonnissen uit voor het ontbinden van de huurovereenkomst en ontruimen van de woning. In het geval van huurachterstand kijken we vaak nog naar oplossingen, waardoor niet alle vonnissen daadwerkelijk leiden tot een ontruiming van de woning.

Vonnissen ontbinding en ontruiming

Jaar	2018				2017			
	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/ Regeling	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/ Regeling
Huurachterstand	15	6		9	8	8		
Druggerelateerd								
Overlast								
Woonfraude	2	2						
Totaal	17	8	0	9	8	8	0	0

Van het aantal ontruimde woningen bevinden zich er vier in de gemeente Deurne, drie in de gemeente Asten en een in de gemeente Helmond.

Uit het leven gegrepen

Vanochtend stond een ontruiming gepland van een gezinswoning. Het betrof hierbij een gezin van 4, waarbij ik persoonlijk met meneer afspraken had gemaakt over het inlopen van de achterstand. Omdat meneer de afspraken niet nagekomen is, is er uiteindelijk besloten om een vonnis te behalen. Ook bij de rechtbank is er nog reactie geweest vanuit meneer dat hij wilde regelen. Omdat dit uitbleef en de huurachterstand op bleef lopen, is uiteindelijk de keuze gemaakt om de ontruiming aan te zeggen. Na de aanzegging heeft meneer afspraken gemaakt met de deurwaarder dat hij de achterstand uiterlijk twee dagen voor de ontruiming om 12:00u kwam betalen, maar vervolgens is meneer niet komen opdagen. De deurwaarder heeft alle mogelijke moeite gedaan om daarna nog contact te krijgen, maar uiteindelijk de ochtend van de ontruiming pas om 7.55u spreekt hij meneer eindelijk weer bij de woning. Meneer geeft aan dat hij in Eindhoven geld gaat regelen en dat hij om 10:00u op kantoor wil afrekenen. Omdat de ontruiming om 10:00u gepland stond, is toen de afspraak gemaakt dat hij betaalde bij de woning. Vanaf 9:00u was er met regelmaat telefonisch contact met meneer om te bepalen waar hij was met het geld. Na verhalen over onder meer file was meneer ineens helemaal niet meer bereikbaar vanaf ongeveer 10:45u.

Uiteindelijk om 11:15u heb ik samen met de deurwaarder de beslissing genomen om de woning open te maken en te starten met de ontruiming. De woning zelf is nog in compleet bewoonde staat inclusief een nog opgetuigde kerstboom, waardoor ik de keuze maak om alles op te laten slaan in plaats af te voeren naar de stort. Terwijl we hiermee bezig zijn met 5 ontruimers, een slotenmaker, twee agenten, de deurwaarder en ik, komt mevrouw met de twee kinderen (2 en 4 jaar schat ik) thuis. Door de deurwaarder, de agenten en mezelf wordt vervolgens een gesprek aangegaan met mevrouw. Mevrouw blijkt van helemaal niets te weten en snapt het ook niet. Meneer werkt volgens haar en als er nood aan de man is, kan ze altijd bij haar ouders terecht. Haar focus ligt op haar kinderen en dan met name op haar ernstig zieke zoontje van 2. Hierdoor hield ze zich absoluut niet bezig met de financiën. Langzaam maar zeker wordt mevrouw duidelijk dat het er niet best voorstaat en zie je de paniek in haar ogen. Op ons verzoek probeert ze haar man te bereiken, maar die neemt niet meer op. Ze komt met een voorstel om ter plekke een bedrag te betalen en dan kunnen haar ouders de rest overmaken, zodat ze dat met 3 à 4 dagen kan betalen.

Samen met de deurwaarder ben ik toen gaan kijken wat nu het beste was. Het voelde onmenselijk om mevrouw en haar kinderen op straat te zetten ondanks de leugens van meneer, dus besloten om haar deze laatste kans te geven. Wij hebben wel een nieuwe datum voor ontruiming geprikt. Om er zeker van te zijn dat het geld er dan is, is er een nieuwe datum bijna 2 weken verder gekozen. Voordat we vertrokken, hebben we mevrouw vooral geadviseerd om het goed te gaan regelen en ook zelf overzicht te krijgen wat er nu met het geld op hun bankrekening gebeurt. Aangezien er al nieuwe sloten in gezet waren, heb ik de sleutels aan mevrouw overhandigd.

Terwijl ik terug naar kantoor rijd, belt de deurwaarder me op met de mededeling dat meneer "eindelijk" op kantoor van de deurwaarder was gearriveerd met slechts een deel van het bedrag dat hij had toegezegd. Vanuit de deurwaarder is hem duidelijk verteld wat er deze ochtend gebeurd is en dat er nieuwe sloten op de woning zitten. In zijn bijzijn is zijn vrouw gebeld om aan te geven dat haar man daar zat met een gedeelte van de schuld waarover afspraken zijn gemaakt. Ondanks alle ellende dankte mevrouw de deurwaarder voor de geboden kans en zei nogmaals toe dat ze het restant ging regelen. Hiermee is een bewogen ochtend tot een voorlopig relatief goed einde gekomen, waarbij het de vraag gaat worden of meneer ook een nieuwe sleutel voor zijn woning gaat krijgen.

Is dit standaard bij een ontruiming? Nee, maar elke ontruiming is uniek. Achter elke ontruiming schuilt een ander verhaal op basis waarvan ter plaatse nog keuzes gemaakt worden om bijvoorbeeld te stoppen met de ontruiming of om de goederen in opslag te zetten in plaats van naar de stort te sturen. Wat mij persoonlijk bij zal blijven van deze ochtend is de impact die het had op mevrouw en de kinderen toen ze thuis kwamen en daar in totaal 10 wildvreemde mensen in hun huis aantroffen die bezig waren hun spulletjes in te pakken. Dit staat dan nog los van de verdere persoonlijke ellende voor meneer, mevrouw en de kinderen in de nasleep van dit verhaal.

3. Ons woningbezit

3.1 Woningbezit

In 2018 bestond 90% van onze voorraad uit goedkope en betaalbare huurwoningen (tot € 640,14). Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het aantal is met 132 woningen vergroot tot 4.536 (in 2017: 4.404).

De totale woningvoorraad nam in 2018 met 91 woningen toe. We leverden 112 woningen op, plaatsten 2 nieuwe woonwagens en verkochten 49 woningen om nieuwbouw te kunnen realiseren. Daarnaast hebben we 26 koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen.

Klasse-indeling woongelegenheden

Omschrijving	2018		2017	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal goedkoop betaalbaar (≤ € 417,34)	736	15%	758	15%
Aantal betaalbaar (> € 417,34 en ≤ € 640,14)	3.800	75%	3.646	74%
Aantal duur (> € 640,14 en ≤ € 710,68)	283	6%	305	6%
Aantal duur (> huurtoeslaggrens € 710,68)	56	1%	77	2%
Aantal onzelfstandig	171	3%	169	3%
Totaal	5.046	100%	4.955	100%

3.2 Nieuwbouw

Tot 2023 werken we aan de realisatie van honderden nieuwbouwwoningen, verdeeld over projecten in de gemeenten Asten, Deurne en Helmond. In 2017 zijn we gestart met een aantal nieuwbouwprojecten in Deurne (Zandbosweg, Oude Martinetstraat en de tweede fase van de Europastraat) en in Laarbeek (het Klavier). In 2018 zijn we gestart met de realisatie van huurwoningen aan de Lienderweg in Asten. We realiseerden in totaal 112 nieuwe, betaalbare appartementen en woningen, allemaal in 2018 opgeleverd. Aan de projecten Kruisstraat (Deurne) en Loverbosch II (Asten) werken we in 2019. Daar leveren we dan 50 appartementen en 44 Nul op de Meter eengezinswoningen op. Uiteraard starten we ook weer nieuwe projecten voor oplevering in 2021 en verder. In die projecten richten we ons op de diversiteit van ons bezit: we bouwen vooral kleinere huizen.

Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2018

Project	Gemeente	Huurprijs	Woning	Appartement	Bedrijfspannd	Totaal
Europastraat fase 2	Deurne	€ 597		36		36
Oude Martinetstraat	Deurne	€ 363 / € 597		22	1	23
Zandbosweg/Ligthartstraat	Deurne	€ 597		27		27
Lienderweg	Asten	€ 597	5			5
Het Klavier	Laarbeek	€ 597		22		22
Totaal			5	107	1	113

In voorbereiding voor start uitvoering in 2019

Project	Gemeente	Huurprijs	Woning	Appartement	Bedrijfspannd	Totaal
Kruisstraat	Deurne	€ 597		50		50
Loverbosch II	Asten	€ 597	44			44
Totaal			44	50	0	94

3.2.1 Grondposities

Grondposities die in de nabije toekomst een ontwikkellocatie zijn, hebben we meegenomen in de begroting 2019-2023. In 2018 hoefden we geen afboekingen te doen op grondposities. De definitieve verkoop van de locatie Deltaweg vond plaats na definitieve vergunningsverlening aan de kopende partij. De levering van het hoofdgebouw aan de Haspelweg aan Amvest vindt plaats na definitieve vergunningsverlening en deze verwachten we in april 2019. Voor de grondpositie aan de Kruisstraat is het bestemmingsplan inmiddels gewijzigd. En in het derde kwartaal hebben we de omgevingsvergunning aangevraagd, zodat we de bestaande gebouwen kunnen leveren aan derden. Voor Lungendonk hebben we opnieuw een omgevingsvergunning aangevraagd. Is de vergunning onherroepelijk, dan kan NLOpgewekt opnieuw de SDE+ subsidie aanvragen. Zodra dat gebeurd is, leveren we de gronden aan NLOpgewekt. Voor de grondposities aan de Ceresstraat en de Eeuwsels is in 2018 gestart met de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan.

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Strategie	Classificatie	M ²	Waarde
Kruisstraat	Deurne	Wonen	Ontwikkelen/ verkopen	DAEB/niet- DAEB	13.363	€ 1.360.000
Haspelweg	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen/ Verkopen	DAEB/niet- DAEB	19.619	€ 625.000
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	Niet bekend	Niet-DAEB	39.023	€ 396.000
Ceresstraat 2	Asten	Maatschappelijk	Ontwikkelen	DAEB	2.124	€ 212.000
Eeuwsels	Helmond	Wonen	Ontwikkelen	DAEB	5.438	€ 2.908.000
Lungendonk	Someren	Agrarisch	Verkopen	Niet-DAEB	50.000	€ 451.000
Totaal					129.567	€ 5.952.000

3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma

Op 20 april 2017 stelden de Aedes-leden de Woonagenda vast. Hierin is als doel gesteld dat corporaties in 2021 door een inhaalslag op sectorniveau gemiddeld op energielabel B uitkomen voor hun woningen. Om de doelstellingen uit het Energieakkoord te behalen, worden investeringen in zonnepanelen, warmtenetaansluitingen en woningisolatie versneld. Behalve dit korte-termijndoel is de ambitie geformuleerd om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben, in lijn met de lange termijndoelstelling van 'Parijs'. Concreet is ook voorgesteld dat iedere woningcorporatie in 2018 heeft vastgesteld hoe zij in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit heeft gerealiseerd. Wij hebben in 2018 een duurzaamheidsvisie opgesteld: wij gaan voor een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Voor bestaand bezit kiezen we een tweesporenbeleid. We investeren in optimale isolatie van onze woningen ('no regret'), in plaats van in maximale isolatie. Daarnaast zoeken we per locatie en in nauwe samenwerking met partners naar de meest optimale manier van duurzaam verwarmen. Nieuwbouwwoningen bouwen we waar mogelijk aardgasvrij en volgens het principe Nul op de Meter. Met de huidige onderhouds- en investeringsplanning lukt het om onze eigen voorraad op een gemiddeld energielabel B te krijgen.

Verduurzamen bezit

Ondanks veel ontwikkelingen in de markt en in wet- en regelgeving, verduurzamen wij onze woningvoorraad tijdens renovatie- en onderhoudsprojecten en dit blijven we doen. Bij planmatig onderhoud hebben we vooral daken en gevels vervangen en isolatieglas geplaatst. Alle duurzaamheidsmaatregelen hebben ertoe geleid dat we in 2018 circa 300 labelstappen maakten. De gemiddelde Energie-index van het woningbezit is nu 1,44 (C-label). De huidige indexverdeling is als volgt:

Indexklasse	2018		2017	
EI ≤ 0,6 (A++)	20	0%	0	0%
0,6 > EI ≤ 0,8 (A+)	118	2%	110	2%
0,8 > EI ≤ 1,2 (A)	902	18%	807	16%
1,2 > EI ≤ 1,4 (B)	1.038	21%	836	17%
1,4 > EI ≤ 1,8 (C)	1.971	39%	1.716	34%
1,8 > EI ≤ 2,1 (D)	510	10%	877	18%

Indexklasse	2018		2017	
	Aantal	%	Aantal	%
2,1 > EI ≤ 2,4 (E)	172	3%	254	5%
2,4 > EI ≤ 2,7 (F)	51	1%	138	3%
EI > 2,7 (G)	80	2%	80	2%
Onbekend*	184	4%	137	3%
Totaal naar energieindex	5.046	100%	4.955	100%

* In de categorie 'Onbekend' zijn voornamelijk onze onzelfstandige eenheden opgenomen waarvoor geen energie-index is vereist. Dit zijn kamerswoningen, woonwagens en standplaatsen.

Om de ambities op het terrein van duurzaamheid te realiseren, hebben we een ambitieuze en tegelijkertijd gedegen planning van woningrenovaties nodig. In 2018 zetten we op dit vlak forse stappen in de start van verschillende projecten. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor het sluiten van meerjarige ketensamenwerking met een aantal zorgvuldig geselecteerde aannemers. We realiseren ons namelijk dat we voor ons investeringsprogramma deskundige aannemers nodig hebben die we in deze gespannen markt langdurig aan ons binden. Met hen als ketenpartners kunnen we samen aan de slag om het renovatieprogramma binnen de (financiële) kaders te realiseren.

In 2018 leidde onze aanpak concreet tot een verbetering van de Energie-index tot ten minste het niveau van energielabel B (maximale EI-index van 1,4) bij 92 woningen. Dit is een aanzienlijke toename ten opzichte van het aantal woningverbeteringen in 2017, toen pakten we 35 woningen aan. Toch zijn we niet helemaal tevreden over het aantal woningen waar we in 2018 de energieprestatie verbeterden. Vanuit de meerjarenbegroting was onze ambitie om in 2018 circa 153 woningen naar minimaal energielabel B te brengen. Het kost tijd en energie om op het gewenste tempo qua verduurzaming te komen. Door verbeteringen in planning, proces, communicatie met bewoners en samenwerking met ketenpartners verwachten we in 2019 het aantal woningverbeteringen verder te verhogen.

Opgeleverde renovaties 2018

Project	Gemeente	Korte omschrijving	Totaal
Sterrenwijk	Asten	Verduurzaming daken	76
Neerkant	Neerkant	Verduurzamen daken en kozijnen	16
Totaal			92

3.4 Afstoten vastgoed

3.4.1 Verkopen bestaand bezit

Met ons actieve verkoopbeleid willen we onze woningportefeuille deels veranderen van grote eengezinswoningen naar kleinere eengezinswoningen en gelijkvloerse woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens. In 2018 verkochten we 36 woningen in Deurne, 8 in Astén, 2 in Laarbeek en 1 in Delft. In Astén verkopen we bij voorkeur geen woningen, vanwege de grote vraag en het geringe aanbod dat we in die gemeente hebben. Komende jaren realiseren we hier weer nieuwbouw. In de gemeente Deurne voegden we de afgelopen jaren al behoorlijk wat woningen toe aan de voorraad. In Deurne verkochten we ook 4 garageboxen en in Astén een commerciële ruimte en 2 garageboxen. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 10,4 miljoen bij aan de realisatie van onze nieuwbouwprojecten. Van de 26 koopgarantwoningen die we in 2018 terugkochten, zijn er 7 opgenomen in onze betaalbare voorraad. De overige hebben we direct doorverkocht.

3.4.2 Sloop bestaand bezit

We hebben in 2018 geen eenheden gesloopt. Ons sloopreglement maken we bij een actief project op maat voor de betreffende situatie. In de situatie van de woonwagens was het sloopreglement niet van toepassing.

3.5 Onderhoud

We onderscheiden 4 types onderhoud: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, klantgericht binnenonderhoud en planmatig onderhoud. Vaste partners voeren voor ons het reparatieonderhoud en mutatieonderhoud uit. De afdeling Wonen zorgt voor de coördinatie daarvan, zodat we zo snel mogelijk een huidige of toekomstige huurder helpen. De afdeling Planmatig onderhoud coördineert het klantgerichte onderhoud, ook met vaste partners. Afhankelijk van het type projectmatig onderhoud kiest diezelfde afdeling voor onze vaste partners of voor aanbesteding.

Onderhoudssoort	2018	2017	Vershil
Reparatieonderhoud	878.000	850.000	28.000
Mutatieonderhoud	515.000	375.000	138.000
Klantgericht binnenonderhoud	1.002.000	707.000	295.000
Planmatig onderhoud	5.478.000	3.987.000	1.491.000
In beheer gegeven vastgoed	49.000	265.000	-216.000
Onderhoud eigen kantoor	85.000	73.000	12.000
Totaal	8.007.000	6.257.000	1.750.000

3.5.1 Reparatieonderhoud

De kosten zijn gestegen door hogere kosten bij onderaannemers. Daarnaast zien we dat het langer duurt voordat er tijd is om de klussen af te ronden.

3.5.2 Mutatieonderhoud

Doordat we onze nieuwbouwappartementen verhuren aan doorstromers, kwamen er meer oudere, langdurig bewoonde woningen vrij. Deze woningen zijn jarenlang netjes bewoond, maar vanbinnen sterk gedateerd. Bij mutatie maken we daardoor vaker deze woningen weer up-to-date, bijvoorbeeld door het verwijderen van schrootjes, tussenmuurtjes en opnieuw stuken van de wanden. De kosten hiervoor kunnen we slechts voor een klein gedeelte doorbelasten aan de bewoners, waardoor we hogere mutatiekosten hebben. In december 2018 zijn we gestart met een pilot waarbij we tegelijk met het mutatieonderhoud starten de woning te verduurzamen.

3.5.3 Klantgericht binnenonderhoud

Huurders kunnen zelf het moment van binnenonderhoud kiezen. Is de keuken, toilet- of doucheruimte, opdekdeur of vlizotrap toe aan onderhoud, dan vervangen we deze na het toetsen van een aantal voorwaarden. In 2018 realiseerden we: keukeninrichting (82), keukenblok inclusief keukenkastjes (44), toiletinrichting (42), douche-inrichting (71), opdek binnendeuren (49) en vlizotrappen (5).

3.5.4 Planmatig onderhoud

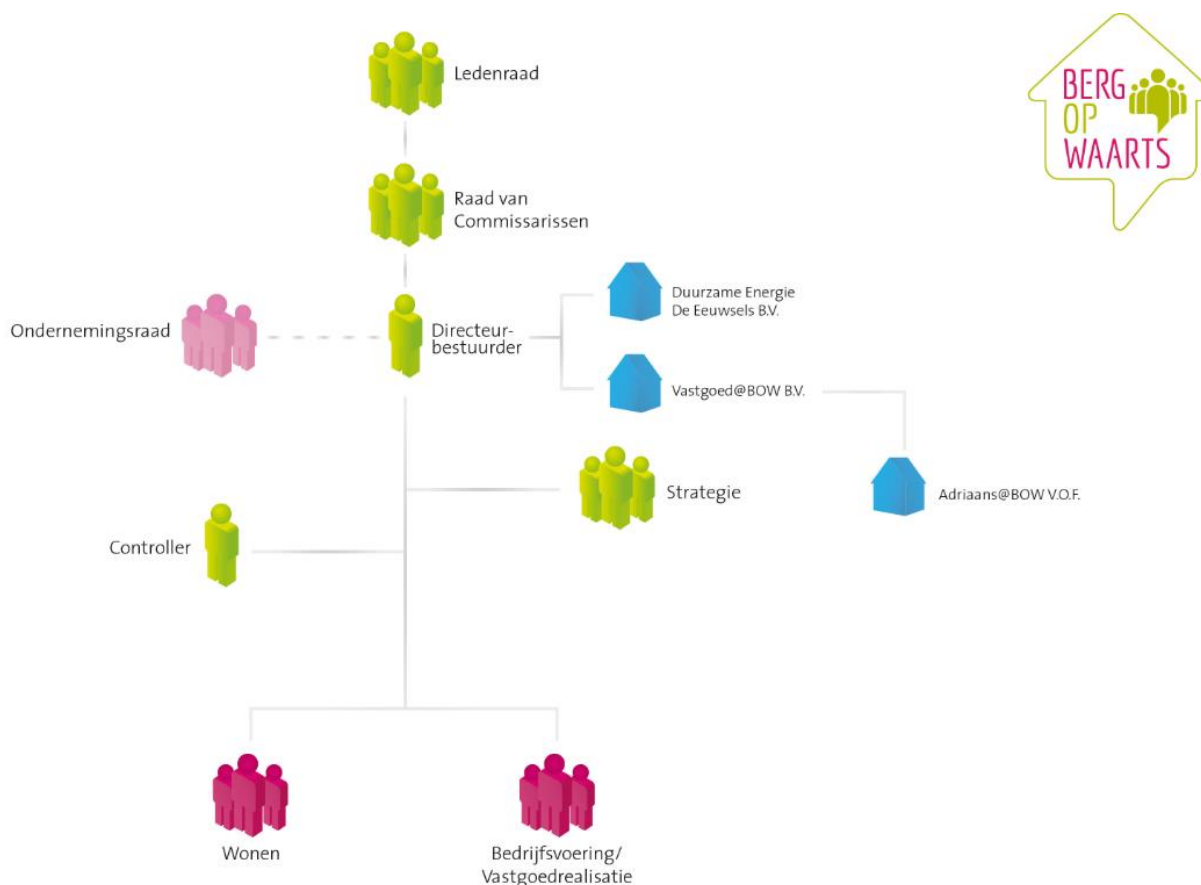
De kostenstijging van planmatig onderhoud over de jaren heen heeft vooral te maken met de stijging van de kosten voor onder andere arbeid, materialen en wet- en regelgeving. De afgelopen jaren hebben we fors ingezet op het verwijderen van asbest in daken, zoals in de Sterrenwijk in Asten. De daken vervangen we daar door daken met een hogere isolatiewaarde. Betere isolatie en andere duurzaamheidsmaatregelen leveren voor huurders een flinke verhoging van het wooncomfort op en besparingen op energieverbruik.

4. Onze corporatie

4.1 Organisatie- en nevenstructuur

4.1.1 Onze structuur

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



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

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

De organisatie kent drie afdelingen:

- De afdeling Strategie is verantwoordelijk voor het portefeuillemanagement, fiscaal en juridisch advies, communicatie, personeelsmanagement en directiesecretariaat.
- De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor verhuur, verkoop en onderhoud van het bezit.
- De afdeling Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie is opdrachtnemer voor het realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van planmatig onderhoud en verantwoordelijk voor de backoffice-werkzaamheden.

4.1.2 Onze mensen

Formatie

Eind 2018 werkten 35 vaste medewerkers en 3 inleners samen aan de realisatie van onze doelstellingen. Vertaald naar fte's gaat het om 29,47 fte's (in 2017: 29,66 fte's) aan vaste medewerkers en 0,67 fte's aan inleners (in 2017: 0,67 fte's). Als er formatieplaatsen vrijkomen door uitdiensttreding, overwegen we zorgvuldig of we de vacature opnieuw invullen. We zien nu een stabilisatie in het aantal medewerkers ontstaan.

Duurzame inzetbaarheid

We besteden veel aandacht aan de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. De blijvende ontwikkeling van alle medewerkers onder het motto 'een leven lang leren' geven we vorm door aandacht voor individuele opleidingen en trainingen, teamtrainingen en algemene opleidingen en workshops. Een brede inzetbaarheid van onze medewerkers draagt bij aan beweging in de organisatie en daarmee aan de flexibiliteit van Bergopwaarts.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim liet het afgelopen jaar een stijgende lijn zien. Het totale verzuim liep op van 2,4% in 2017 naar 5,6% in 2018. Het aantal ziekmeldingen daarentegen is gedaald van 52 naar 37. De oorzaken van het ziekteverzuim zijn niet werk-gerelateerd.

4.1.3 Verbindingen

Bergopwaarts participeert in verschillende verbindingen. 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. Deze raad hanteert hiervoor hetzelfde besluitvormingstraject en toezichtkader als voor de vereniging. Dit hebben we ook vastgelegd in het verbindingenstatuut, onze leidraad voor het aangaan van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. 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, kunnen we besluiten de samenwerking vorm te geven door hiervoor een afzonderlijk bedrijf op te richten. Eind 2018 heeft Bergopwaarts drie van dit soort 'verbindingen':

- Vastgoed@BOW B.V. te Deurne
- Adriaans@BOW v.o.f. te Helmond.
- Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. te Helmond

Alle verbindingen van Bergopwaarts dragen actief bij aan de volkshuisvestelijke taak van de toegelaten instelling. Vanwege het geringe belang van onze verbindingen zijn de cijfers niet opgenomen in dit jaarverslag.

5. Gezond bedrijf

5.1 Onze financiën

Het bedrijfsresultaat over 2018

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	32.012	31.207
Opbrengsten servicecontracten	672	652
Overige bedrijfsopbrengsten	123	95
	32.807	31.954
Bedrijfslasten		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	2.227	2.229
Onderhoudslasten	8.007	6.256
Leefbaarheid	195	385
Lasten servicecontracten	719	680
Niet beïnvloedbare lasten	6.750	5.749
Overige bedrijfslasten	1.690	1.718
Rentelasten	5.964	6.489
	25.552	23.506
Bedrijfsresultaat	7.255	8.448
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	2.241	2.266
Afschrijvingen	-309	-318
Waardeveranderingen	56.801	25.137
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.770	-2.704
Resultaat deelnemingen	-25	-2
	55.938	24.379
Resultaat na belastingen	63.193	32.827

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar laten ten opzichte van 2017 een vergelijkbaar beeld zien. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 0,7% gedaald, waarmee we goed aansluiten bij de gemiddelden in onze sector. De onderhoudslasten laten een stijgende lijn zien (28%). Dit is voornamelijk te verklaren door kosten voor de uitvoering van projecten om asbest te saneren en vervolgens deze daken te renoveren. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden, blijven stijgen (17,4%). De voornaamste reden hiervoor is de saneringsbijdrage die we moesten voldoen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ons bedrijfsresultaat laat hiermee een daling zien, maar blijft voldoende om aan de financiële ratio's te voldoen. Doordat het aantal woningen dat we verkopen toeneemt, ligt het verkoopresultaat hoger dan voorgaand jaar.

De waardeveranderingen kennen een forse stijging vanwege de oplevering van sociale huurwoningen en een stijging van de WOZ-waarden over het afgelopen jaar.

5.1.1 Aedes Benchmark bedrijfskosten

Een van de prestatievelden van de Aedes-benchmark is 'De gemiddelde (beïnvloedbare) bedrijfskosten'. Onze bedrijfskosten over 2017 liggen in totaal € 175 per verhuureenheid lager dan in de voorgaande editie van de Aedes-benchmark: € 681 per verhuureenheid (in 2016: € 856 per verhuureenheid). De niet-beïnvloedbare

bedrijfskosten (zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing en verhuurderheffing) worden buiten beschouwing gelaten. De beïnvloedbare bedrijfskosten per verhuureenheid bedroegen in 2017 landelijk gemiddeld € 764 per verhuureenheid. Bergopwaarts krijgt hiermee in 2018 een score van A. Dat is een mooie verbetering ten opzichte van het voorgaande jaar, toen we een B-score behaalden.

5.1.2 Treasury

Ons treasury-jaarplan actualiseren we ieder jaar op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting. Alle activiteiten die we met betrekking tot treasury uitvoeren, zijn in overeenstemming met het vastgestelde treasury-jaarplan 2018.

Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
Stand per 1 januari 2018	160.800
Nieuwe leningen	0
Aflossingen	- 10.000
Stand per 31 december 2018	150.800

We hebben een lening met een variabele hoofdsom in onze leningenportefeuille. Binnen deze lening hebben we de mogelijkheid om maandelijks geld op te nemen tot een maximale hoofdsom van € 5 miljoen en af te lossen tot een minimale hoofdsom van € 1 miljoen. Aan het eind van 2018 bedroeg het saldo van deze lening € 4 miljoen.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

5.2 Onze financiële continuïteit

Prognose kasstroomverloop 2019-2023 (verkort) (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Huren en vergoedingen	33.519	34.541	36.143	37.920	38.991
Onderhoudsuitgaven	-6.748	-6.817	-7.116	-7.325	-7.550
Bedrijfslasten	-5.261	-5.193	-5.283	-5.709	-5.786
Niet beïnvloedbare heffingen	-6.097	-8.847	-7.743	-7.947	-7.756
Vennootschapsbelasting	-4.150	-2.564	-2.415	-2.570	-2.782
Rente-uitgaven	-6.018	-5.768	-6.233	-6.873	-6.920
Investeringsuitgaven	-13.946	-30.263	-32.742	-14.883	-19.405
Ontvangsten uit verkoop	7.541	7.784	6.500	6.426	7.085
Financieringskasstroom	-129	19.460	21.063	3.018	5.839
Mutatie liquide middelen	-1.289	2.333	2.174	2.057	1.716

In onze begroting houden we rekening met een inflatievolgende huurverhoging. De niet-beïnvloedbare heffingen hebben een belangrijke plaats binnen onze operationele kasstroom. De schommelingen binnen deze heffingen worden veroorzaakt door een korting op de verhuurderheffing die wij ontvangen vanwege het opleveren van sociale nieuwbouwwoningen. Als laatste zien we dat ook de vennootschapsbelasting, een belasting die wij moeten afdragen over onze winst, een prominente rol inneemt. Ondanks deze heffingen en belastingen zijn wij ook de komende jaren in staat onze duurzaamheids- en nieuwbouwplannen te realiseren. We financieren deze voor een groot deel vanuit de reguliere exploitatie. Voor de benodigde externe financiering hebben we voldoende financiële draagkracht.

Wij testen onze begroting jaarlijks met scenario-analyses. In een worstcasescenario, waarin zowel de verkopen, rente en heffingen tegenzitten, ontstaat het beeld dat Bergopwaarts vanaf 2020 niet langer aan alle

toetsingsnormen kan voldoen. De kans is klein dat dit scenario zich voordoet. Mocht dit toch gebeuren, dan hebben we voldoende tijd om hierin bij te sturen, zodat we aan alle normen blijven voldoen.

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

- Kunnen we altijd onze rente betalen? (Interest Coverage Ratio)
- Hebben we niet te veel geld geleend? (Loan-to-value)
- Is de waarde van het onderpand voldoende? (Dekkingsratio)
- Hebben we voldoende eigen geld? (Solvabiliteit)

Financiële norm	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	2,29	1,86	1,87	2,12	2,07	2,14
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV)	≤ 75%	46,48	51,40	56,10	60,90	59,40	59,60
Dekkingsratio marktwaarde in %	≤ 50%	18,15	18,30	18,90	19,80	19,40	19,40
Solvabiliteit beleidswaarde in %	≥ 20%	45,27	38,60	36,90	36,40	36,20	36,50

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

6. Onze samenwerkingspartners

6.1 Huurdersvertegenwoordiging

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

- de jaarlijkse huuraanpassing
- onze energieagenda
- prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
- de voortgang op onze nieuwbouwplannen
- introductie nieuwe huurprijscategorie in huurbeleid

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via bewonerscommissies. In 2018 waren de volgende commissies actief:

- Bewonerscommissie Grande Monte
- Bewonerscommissie De Koning
- Bewonerscommissie Noorderlicht
- Bewonerscommissie Brandevoort

6.2 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 hebben we geen prestatieafspraken gemaakt, omdat we in deze gemeenten een kleine woningvoorraad hebben. Met de gemeente Delft zijn we wel overeengekomen dat we uit gaan zoeken of we ons bezit in Delft kunnen verkopen aan een andere (lokale) corporatie. In 2018 zijn de meerjarige prestatieafspraken geëvalueerd en op punten bijgesteld. Met partnergemeenten voeren we minstens ieder kwartaal bestuurlijk overleg, of zoveel vaker als nodig is om de volkshuisvesting goed te organiseren. In Helmond zijn we betrokken bij alle corporaties in deze gemeente via het 'Directeurenoverleg'.

6.3 Zorg en welzijn

Mensen die intensieve zorg of verpleging nodig hebben, willen steeds vaker gelijkwaardige zorg in hun eigen woning krijgen. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Wij spelen hierop in door een passend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg. In 2018 hebben we voor ruim € 24.000 aan (opplus)voorzieningen in woningen aangebracht om ervoor te zorgen dat huurders beter en makkelijker zorg kunnen ontvangen. Dit zijn aanpassingen waarin de AWBZ of WMO niet voorziet. De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waarmee wij samenwerken zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, SMO, Regionaal Autisme Centrum, GGZ, Kempenhaeghe, LEVgroep, Vluchtelingenhulp en Bijzonder Jeugdwerk Brabant. Daarnaast werken we samen met ouderinitiatieven van stichting de Droom en Stichting Tweedelig.

Dit jaar hebben we hard gewerkt aan het opstellen van een herziene versie van het Wmo-convenant. Samen met de gemeente Deurne voerden we verbeteringen door in de uitvoering van de processen. Daardoor kunnen we onze klanten sneller helpen.

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

6.4 Woningcorporaties

We werken intensief samen met collega-corporaties, we delen kennis en huren elkaars krachten in. DUWO uit Delft en Goed Wonen Gemert beheren voor ons woningcomplexen, inclusief het toewijzen bij mutatie. We maken deel uit van een ICT-platform. Daarin hebben zeven corporaties zich verenigd om samen afspraken te maken met ICT-leveranciers en kennis te delen over ontwikkelingen binnen het vakgebied. Van Woonbedrijf en Goed Wonen Gemert huren we de fiscaal controller en de P&O-adviseur voor enkele dagdelen per week in. Samen met woCom en Compaen hebben we de controller aangesteld. Met Woonpartners en Savant hebben we voor het project 'de Eeuwsels' een Energie-BV opgericht. Vanuit deze bv kunnen we betaalbaar en betrouwbaar duurzame energie leveren aan onze klanten. Binnen onze woningmarktregio Metropool Regio Eindhoven (MRE) voeren we gezamenlijk bestuurlijk overleg met de 13 corporaties binnen de 22 gemeenten. We behandelen de (strategische) woonagenda, delen kennis en ervaring en ontwikkelen regionaal beleid.

7. Governance

7.1 Governancecode

Corporate Governance (goed ondernemingsbestuur) is van groot belang. Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader. In de Woningwet is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen. Daarnaast werken we in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties 2015.

We hebben een visie ontwikkeld op onze maatschappelijke positie. Deze visie is ons uitgangspunt bij de bepaling van beleid. Onze directeur-bestuurder heeft deze visie vertaald in een missie en in beleidsdoelstellingen die zijn uiteengezet in het ondernemingsplan. Dit plan geeft ook inzicht in de mate van realisatie van de beleidsdoelstellingen en het oordeel van de directeur-bestuurder daarover.

Remuneratierapport

In de Governancecode Woningcorporaties 2015 is in Principe 3, 'Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak', bepaald dat de Raad van Commissarissen het beloningsbeleid van het bestuur vaststelt. Het beloningsbeleid wordt vastgesteld in overeenstemming met de Sectorbrede beloningscode 'bestuurders woningcorporaties' en de toepasselijke wet- en regelgeving. In het verslag van de Raad van Commissarissen zijn de hoofdlijnen van het remuneratierapport opgenomen, met het bezoldigingsbeleid van Bergopwaarts en de manier waarop dit in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.

Een zestal documenten vormen de basis voor een goed bestuur en een zorgvuldige omgang met de belangen binnen en buiten Bergopwaarts.

- Statuten van de vereniging: hierin zijn het doel en taakveld van Bergopwaarts vastgelegd, en de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Bergopwaarts.
- Reglement Raad van Commissarissen: hierin zijn de taken en bevoegdheden van de leden van de raad van commissarissen (rvc) vastgelegd, inclusief commissies.
- Bestuursreglement: hierin zijn de taken en bevoegdheden van het bestuur en de werkwijze van het managementteam vastgelegd.
- Verbindingenstatuut: hierin is voor Bergopwaarts het hoe en waarom vastgelegd voor het aangaan van verbindingen.
- Reglement financieel beleid en beheer: hierin zijn de kaders voor het financieel beleid en de bijbehorende taken en bevoegdheden vastgelegd.
- Treasurystatuut: hierin is vastgelegd hoe Bergopwaarts de financiële geldstromen, posities en de daaraan verbonden risico's beheerst en stuurt, en hoe het toezicht hierop is ingericht.

7.2 Ondernemingsplan

Doelen ondernemingsplan

Aan het realiseren van onze doelen uit het ondernemingsplan, is ook in 2018 hard gewerkt. Alle medewerkers waren hiervoor betrokken in verschillende werkgroepen (expedities). Iedereen leverde op die manier een bijdrage aan het geven van de invulling aan onze kernwaarden en het dichterbij brengen van onze gekozen effecten (klantwaardering, passend wonen en transparantie).

De ontvangstruimte, het visitekaartje van Bergopwaarts, is behoorlijk verbouwd en heringericht. Het heeft nu een toegankelijke, persoonlijke en betrokken uitstraling. We zijn met 115 huishoudens met bewoners van 75 jaar en ouder, in gesprek gegaan over hun toekomstige en huidige woonbehoefte en woonwensen. Daar waar het mogelijk was, hebben we hier aanpassingen gedaan. De digitale dienstverlening loopt iets minder hard (door de technische mogelijkheden). Wel boekten we vooruitgang in de manier waarop klanten ons digitaal kunnen benaderen. We werken beter en sneller samen door de integratie van Office 365 en procesverbeteringen binnen het proces van klantgericht binnenonderhoud.

Onze (standaard)brieven zijn herschreven en persoonlijker gemaakt. We maakten plannen om woningen energiezuiniger te maken. Dit doen we door asbestdaken te vervangen en zonnepanelen te plaatsen. Tegelijkertijd werken we aan een overkoepelend plan om al onze woningen te laten voldoen aan de CO2 doelstelling in 2050.

Medewerkers 2019

In 2019 ligt een belangrijke focus op ons belangrijkste kapitaal: onze medewerkers. We gaan in onszelf en elkaar investeren om onszelf scherp, arbeidsfit en flexibel te houden. We gaan allemaal een persoonlijk ontwikkeltraject aan waar talent en innerlijke drijfveren meer zichtbaar worden. Daarmee vergroten we de vitaliteit en het werkplezier. Individueel komen we in beweging, maken we een stap(je) vooruit. Wanneer we met zijn allen een stap vooruitzetten in onze persoonlijke ontwikkeling, is dat opgeteld een grote stap voor ons als organisatie.

7.3 Risicomanagement

Als maatschappelijke organisatie heeft Bergopwaarts net als eerdere jaren 'goed rentmeesterschap' hoog op de agenda staan. Dit is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijn doelstellingen, maakt deel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij risico's zoveel mogelijk proberen te vermijden. Voor de risico's die de kern van Bergopwaarts raken, kiezen we ervoor om de risico's met adequate maatregelen terug te brengen tot een acceptabel niveau.

We hebben de volgende doelstellingen op het vlak van risicomanagement:

- Bergopwaarts wil met risicomanagement inzicht krijgen in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelstellingen van de organisatie.

In aanvulling daarop willen we de komende jaren komen tot een nog betere beheersing van de belangrijkste en meest risicovolle processen binnen de organisatie. Risicomanagement is bij uitstek geschikt om binnen een organisatie de vinger op de zere plek te leggen. We zien dit als startpunt voor verbetermanagement binnen de organisatie. Binnen al onze teams creëren we bewustwording en verantwoordelijkheid met betrekking tot risico's. Meer ruimte voor eigen verantwoordelijkheid vormt een van de kaders die we hebben omschreven in het ondernemingsplan 2017-2020.

Strategie

Naast de financiële risico's (toegelicht in paragraaf 5.2) beoordelen wij onze ondernemingsrisico's met specifieke aandacht voor de risicogebieden, zoals strategisch, operationeel, reporting en compliance. De risico's zijn voldoende beheerst en hebben geen grote impact op de realisatie van onze strategische doelen. Voor de risico's met de kwalificatie 'hoog' hebben we intern al maatregelen genomen om het risico te verminderen.

Belangrijkste risico's 2018

In 2018 lag de grootste prioriteit bij de implementatie van de AVG (privacywetgeving). We hebben kaderdocumenten en instructies opgesteld en daarnaast vooral aandacht besteed aan de bewustwording bij medewerkers. We hebben daarvoor workshops, presentaties en een mystery guest ingezet. De bewustwording is op niveau, maar blijft voortdurend de aandacht krijgen. Uit de interne controle en de interim-controle van de accountant blijkt dat we deze wet voldoende hebben geïmplementeerd.

Net als in 2017 vraagt de geschiktheid van de voorraad gecombineerd met onze doelgroep de komende jaren nog steeds aanpassingen. Hier hebben we in de begroting 2019 rekening mee gehouden. Daarnaast ligt nog steeds de nadruk op het CO₂-neutraal maken van ons bestaande bezit.

Interne beheersing

Binnen Bergopwaarts passen we het 'three lines of defence' model niet toe. De Controller Compliance & Risk heeft taken die behoren bij de tweede lijn. Door de omvang van onze corporatie kiezen we ervoor om geen onafhankelijke internal auditafdeling (derde lijn) in te richten.

Aanvullend op de interne inrichting voor risicobeheersing voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit, zoals opgedragen in de woningwet. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties, zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

We streven naar een efficiënte interne beheersing met 'hard' controls die ondersteund worden door inzichten in 'soft' controls. Met de 'hard' controls onderzoeken we in hoeverre bestaande beheersmaatregelen een preventieve of een dempende werking hebben op kans of impact van het risico. De 'soft' controls gaan over

gedrags-beïnvloedende factoren, zoals cultuur en voorbeeldgedrag door leidinggevenden. Na afronding van een interne controle delen we de bevindingen met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. In de bespreking van het eindverslag bepalen we welke aanbevelingen we overnemen en wat de planning is voor de implementatie hiervan. De voortgang van de aanbevelingen rapporteren we in de trimesterrapportages van Bergopwaarts. In 2018 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

- IT-controle op rollen en rechten in het primaire systeem
- procuratieregeling
- verkoop woningen
- privacy (AVG)
- woningtoewijzingen
- marktwaarde

We ontvangen jaarlijks een managementletter met bevindingen van de accountant over de risico's op het gebied van de administratieve organisatie en de interne beheersing. Deze bevindingen vertalen we naar actiepunten. We rapporteren daarover in de trimesterrapportage. De auditcommissie beoordeelt dit vervolgens.

In control

Bergopwaarts is 'in control'. We beschikken over adequate risicobeheersing- en controlesystemen, structureel ingepast in onze organisatie. Jaarlijks actualiseren wij de intern geïnventariseerde risico's.

7.4 Integriteit

Bij het vervullen van een maatschappelijke functie horen spelregels. Aan de meeste houden we ons automatisch, van andere zijn we ons niet altijd bewust. Dit was voor ons een reden om de kaders over integriteit en gedrag en de klokkenluidersregeling te actualiseren in 2018. In 2019 leggen we deze aan de ondernemingsraad ter instemming voor. We organiseren dan ook een integriteitsworkshop. Hiermee brengen we het onderwerp opnieuw onder de aandacht bij onze medewerkers en beleidsbepalers. In 2018 waren er geen meldingen over mogelijke integriteitsschendingen.

7.5 Klokkenluidersregeling

In 2018 waren er geen meldingen in het kader van de klokkenluidersregeling. Tijdens de integriteitsworkshop die we in 2019 organiseren, besteden we ook aandacht aan de klokkenluidersregeling en de manier waarop onze medewerkers hier gebruik van kunnen maken.

7.6 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2017 zijn we gestart met een project rondom de implementatie van de toen geldende Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). We hebben toen onze beleidsstukken en documentatie op in 2015 aangescherpte wetgeving aangepast. We stelden onder andere een informatiebeveiligingsbeleid en -plan op waarin we de technische en organisatorische beveiliging van persoonsgegevens beschreven. Medio 2016 is de meldplicht datalekken (artikel 34 Wet bescherming privacy) ingevoerd. Naar aanleiding daarvan hebben we een protocol meldplicht datalekken opgesteld en een security officer aangewezen.

Op 25 mei 2018 werd de nieuwe wetgeving, De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), van kracht. Deze wetgeving vraagt op verschillende fronten vergaande maatregelen van ons voor het verwerken van persoonsgegevens. Begin 2018 bracht een externe adviseur voor ons in kaart wat de wijzigingen in de AVG zijn ten opzichte van de vorige wetgeving. Ook gaf hij inzicht in de acties die Bergopwaarts moest ondernemen om 'AVG-proof' te zijn. Deze aanbevelingen hebben we omgezet in een actieplan. In het tweede kwartaal van 2018 hebben we een privacy-officer aangewezen. Deze privacy-officer coördineert de benodigde acties, geeft uitvoering aan acties en vervult een belangrijke rol in het bewust maken van medewerkers van de privacywetgeving en de gevolgen ervan. Daarnaast is hij ook aanspreekpunt bij vragen vanuit de organisatie.

8. Verslag Raad van Commissarissen

Uitgeoefend toezicht en maatschappelijke dialoog

Bij Bergopwaarts is de Raad van Commissarissen (RvC) het toezichthoudend orgaan, in overeenstemming met artikel 30 van de Woningwet. De structuur en organisatie heeft Bergopwaarts nader uitgewerkt in statuten en reglementen. De Governancecode Woningcorporaties 2015 geeft richting aan de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze leidraad is in 2018 volledig toegepast.

De RvC is nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts en de directeur-bestuurder. De RvC houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap (inclusief integer en transparant handelen) van Bergopwaarts.

De primaire verantwoordelijkheid van de RvC is te waarborgen dat Bergopwaarts haar maatschappelijke doelstellingen naar behoren uitvoert en de middelen doelmatig besteedt. Het toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de RvC als geheel. Alle leden beschikken over specifieke deskundigheid en delen de kennis met elkaar en met de organisatie. De bestuurder en de leden van de RvC werken samen vanuit een kritisch open geest. Er heerst een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, durf en respect voor elkaars rollen.

Bergopwaarts betreft de RvC op passende wijze Bij het bepalen en behouden van de koers van de organisatie. 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 is daarbij het kompas.

De dialoog aangaan

Naast de Ledenraad-, Raads- en commissievergaderingen, voert de RvC ook (in)formeel overleg met de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel. Met de HBO overlegt de RvC tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Met de ondernemingsraad voert de RvC jaarlijks buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg over de algemene gang van zaken. In de werving- en selectieprocedure van het lid voor de financiële zetel van de RvC in 2018 heeft de ondernemingsraad een rol gehad. De ondernemingsraad heeft hierover verslag gedaan aan de RvC.

Door regelmatig contact bij bijeenkomsten houdt de RvC voeling met wat er bij de gemeenten en andere belanghebbenden speelt. Rondritten, bezoeken aan projecten en deelname aan evenementen geven de afzonderlijke leden een goed beeld van voor wie zij het doen en wat er onder de klanten leeft. In november is een Werkdiner georganiseerd voor vertegenwoordigers van alle belanghebbenden zoals gemeenten, zorg en welzijn, leveranciers en bijzondere doelgroepen. De RvC is op informele wijze met verschillende belanghebbenden in gesprek gegaan. De dialoog is gevoerd aan de hand van de thema's: inclusieve samenleving, verduurzaming, woongedrag-aanpassing en digitalisering versus persoonlijk contact.

Interne beheersing en controlesystemen

In 2018 heeft BDO Accountants, door de RvC benoemd in 2015, de controle verricht over het verslagjaar 2017. Op advies van de auditcommissie heeft de RvC de specifieke aandachtspunten voor het controlewerkplan 2018 vastgesteld. Het onderwerp Wet bescherming persoonsgegevens en de Algemene Verordening Gegevensbescherming is daarin specifiek benoemd. Daarnaast heeft BDO Accountants de vereiste controles op aanleveringen aan de externe toezichthouders uitgevoerd. Alle aanleveringen zijn tijdig ingediend.

De RvC 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. Ook heeft de RvC kennisgenomen van de door de controller uitgevoerde risicomanagementanalyse. Met de directeur-bestuurder besprak de RvC de gekozen ambities ten aanzien van de interne beheersing en de prioritering van de inspanningen om deze ambities te realiseren. De RvC heeft vastgesteld dat het risicomanagement zorgvuldig in de organisatie en de bedrijfsprocessen is verankerd. Dit blijkt onder andere uit de investeringsvoorstellen, de tertiaalrapportages (inclusief voortgang van de projecten, ontwikkellocaties en risicomanagement), het monitoren van het interne controleplan, de opvolging van de bevindingen vanuit de interim-controle van BDO en de scenario-analyses bij het opstellen van begroting en ondernemingsplan.

De RvC heeft de uitkomsten van de jaarlijkse evaluatie van de accountant besproken en zijn ervaringen met de accountant gedeeld. De ervaringen zijn positief, vooral gezien het vroege moment van de uitvoering van de controle. De werkwijze van BDO is constructief: deadlines zijn gehaald en de afspraken nagekomen. Het team is voldoende deskundig en heeft een pragmatische instelling die bij Bergopwaarts past.

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

- Statuten Woningbouwvereniging Bergopwaarts
- Huishoudelijk reglement Ledenraad
- Reglement verkiezingen Ledenraad

Volkshuisvestelijke opgaven

De RvC is van mening dat Bergopwaarts haar volkshuisvestelijke opgave naar vermogen heeft vervuld. De RvC baseert dit op de manier waarop de volkshuisvestelijke opgave haar weerslag vindt binnen het jaarplan en de daarbij behorende werkplannen. En op de manier waarop de controle op de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave binnen de RvC 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 investeren in het onderhoud en ontwikkeling van het vastgoed

Interne informatievoorziening

De afzonderlijke commissarissen nemen hun verantwoordelijkheid in 'informatiehaalplicht' en zorgen ervoor dat ze beschikken over alle relevante informatie. Bij vergaderingen zijn regelmatig derden aanwezig die toelichting geven op specifieke agendapunten.

Het ondernemingsplan vormt een belangrijk kader voor het toezicht. 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.

Een vast agendapunt in de reguliere vergaderingen van de RvC is het directieverslag waarin de bestuurder uitgebreid verslag doet van alle relevante/actuele onderwerpen. Eenmaal per vier maanden rapporteert Bergopwaarts over de voortgang van haar doelstellingen, budgetten en bijbehorende indicatoren en kengetallen. In deze rapportage legt Bergopwaarts ook verantwoording af over het kasstroomverloop, de kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, huurderstevredenheid, de interne organisatie en de verbindingen. De RvC vindt de wijze waarop hij in 2018 door middel van de viermaandelijke rapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Bergopwaarts adequaat. Aanvullende vragen bespreekt de RvC in de vergadering.

De Governancecode Woningcorporaties 2015 is breed gecommuniceerd met Ledenraad, Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel en medewerkers.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De RvC is aanspreekbaar op zijn taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De RvC is via het secretariaat van de directeur-bestuurder te bereiken. In 2018 is van deze aanspreekbaarheid geen gebruik gemaakt.

Toezicht

Op 25 januari heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) de Governance Inspectie uitgevoerd. Er is een gesprek met de bestuurder gevoerd en aansluitend met de leden van de RvC. Ter voorbereiding zijn verschillende documenten aangeleverd en bestudeerd. Voor het onderzoek zijn risicogericht enkele onderwerpen geselecteerd, waarover de Aw gerichte vragen stelde. Besproken zijn onder andere: het bestuur en de organisatie, de relatie bestuur en RvC, de relatie met belanghebbenden, risicomangement en integriteit. Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de inspectie trok de Aw de conclusie dat de governance van Bergopwaarts op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance, met enkele positieve punten.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC 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 2018 is er geen melding gedaan.

Overleg en besluiten

Leden van de RvC en het bestuur dragen actief bij aan voorwaarden die tot goede besluitvorming leiden. Onderling respect, goed luisteren en open oog voor andere invalshoeken hebben bijgedragen aan gezamenlijke opvattingen. De besluitvorming in de RvC vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. Bij nieuwbouwprojecten stelt de RvC aan de hand van parameters vast of een project binnen de door de RvC gestelde kaders past.

De voorzitter van de RvC heeft periodiek overleg met de voorzitter en vicevoorzitter van de Ledenraad, ter voorbereiding op iedere vergadering van de Ledenraad. De voorzitter heeft periodiek overleg met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC zorgt er onder andere voor dat de vergaderingen ordentelijk verlopen, onder haar verantwoordelijkheid functioneert het team goed.

In 2018 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
17-04-2018	Jaarrekening en jaarverslag 2017	Vaststelling
17-04-2018	Verkoop locatie Lungendonk	Goedkeuring
17-04-2018	Jaarrekening 2017 verbindingen Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vaststelling
17-04-2018	Project Klavier te Aarle-Rixtel	Goedkeuring
17-04-2018	Treasury jaarevaluatie 2017	Vaststelling
17-04-2018	Kruisstraat, appartementen uitvoeren als Nul Op de Meter	Goedkeuring
17-04-2018	Verlenen decharge aan de bestuurder voor het gevoerde bestuur	Goedkeuring
03-07-2018	Statutenwijziging en actualiseren Huishoudelijk en Verkiezingsreglement van de ledenraad	Goedkeuring
03-07-2018	Treasuryrapportage periode 2018-01	Vaststelling
03-07-2018	Evaluatie externe accountant verslagjaar 2017 inclusief voorbereiding auditplan 2018	Vaststelling
03-07-2018	Matrix sociale woningbouw 2018	Goedkeuring
02-10-2018	Treasuryrapportage periode 2017-02	Vaststelling
02-10-2018	Uitgangspunten begroting 2019 en jaarrekening 2018	Vaststelling
02-10-2018	BDO-concept controleplan 2018	Goedkeuring
04-12-2018	Benoeming de heer Frank Berends tot lid Raad van Commissarissen	Vaststelling
04-12-2018	Treasury jaarplan 2019	Vaststelling
04-12-2018	Begroting 2019 Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vaststelling
04-12-2018	Begroting 2019 Verbindingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring

Samenstelling Raad van Commissarissen

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

Leden 2018

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 administratiekantoor Rimag Beheer. Bestuurder Foppen Holding te Harderwijk.
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken (14-07-1971)	Vicevoorzitter/Financieel economisch Tot 14 oktober 2018	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. Lid klachtencommissie Wonen Zuid. 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.
De heer F.J. Berends (27-07-1968)	Lid/Financieel economisch	Directeur Bedrijfsvoering Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

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	28-04-2019		2019
De heer E.H.A. Delsing	01-04-2016	01-04-2020		2020
De heer F.J. Berends	01-12-2018	01-12-2022		2022

Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

In 2018 waren de op 30 december 2016 vastgestelde statuten van toepassing. De RvC kent aan de leden een redelijke vergoeding toe voor de door hen verrichte werkzaamheden. De Wet Normering Topinkomens 2 (WNT2) en de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 bepalen de maximale vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. De vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft aanvullend een beroepsregel vastgesteld voor de bezoldiging van commissarissen van woningcorporaties voor zijn leden en deze in 2018 geactualiseerd. De maximale bezoldiging wordt daarmee meer beperkt dan de WNT2 stelt. De bezoldiging voor een voorzitter van een RvC bedraagt maximaal 11,5% en voor een lid van de RvC maximaal 7,7% van het staffelbedrag (in 2018 was dit bedrag voor de voorzitter € 15.750 en voor een lid € 10.500). In lijn met de door de VTW vastgestelde Governancecode voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties en het advies van de directeur-bestuurder, heeft de RvC op 20 juni 2017 de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

De honorering bij Bergopwaarts valt binnen de geldende wettelijke en beroepskaders. Deze vergoeding is exclusief de vergoeding van de door een commissaris gemaakte onkosten voor het uitvoeren van zijn functie, zoals dit ook op dit moment bij Bergopwaarts gebruikelijk is.

In 2018 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 15.750	€ 8.254*	€ 10.500**

*De vicevoorzitter is tot en met 13 oktober 2018 lid geweest.

** Of een deel van de beloning naar rato van de duur van het lidmaatschap

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 onafhankelijk geacht kan worden. 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 RvC voorgelegd en besproken. De leden van de RvC 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 RvC acht zelfreflectie van groot belang voor zijn functioneren. Op 18 december 2018 vond een extern begeleide zelfevaluatie plaats, waarbij ook de onderlinge samenwerking en de relatie tot de bestuurder onderwerp van de evaluatie waren. De zelfevaluatie vond plaats vanuit de drie rollen die de RvC heeft:

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

Voorafgaand zijn de bestuurder en de leden van de RvC individueel telefonisch geïnterviewd. Daarnaast is informatie aangeleverd voor bestudering en analyse, zoals de statuten, reglementen, ondernemingsplan en jaarverslag en verslagen van vergaderingen van de Ledenraad, RvC, MT, Ondernemingsraad en Huurders Belangen Organisatie. Op basis van de resultaten is een programma en een lijst met gesprekspunten opgesteld. In de zelfevaluatie zijn alle vakinhoudelijke onderwerpen die het intern toezicht aangaan aan de orde gekomen, evenals de onderlinge dynamiek en interactie tussen de leden van de RvC en tussen de RvC en de bestuurder. Daarbij zijn ook onderwerpen aan de orde gekomen zoals het scherper krijgen van de beheersingsmaatregelen, het vraagstuk of de risico's voldoende in beeld zijn en of zij goed gezekerd zijn en het vraagstuk hoe de RvC het toezichthouden 'nieuwe stijl' kan toepassen. Besproken is wat daarvoor anders kan 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 voor alle leden van de RvC. 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 RvC hebben hun kennis ontwikkeld door middel van het volgen van trainingen en het bijwonen van workshops en seminars. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie (PE)-systematiek is hierop van toepassing. Opleidingen stemmen de leden van de RvC onderling af. Op 18 december 2018 hebben de RvC en directeur-bestuurder een in-company masterclass gevolgd met als onderwerp: Governance, de nieuwste inzichten en zelfevaluatie.

Naam	PE-punten			Totaal	Norm
	2015/2016	2017	2018		2015-2018
Mevrouw A.E.M. Blokker	14	7	6	21	20 (10 + 5 + 5)
De heer F.H.P. Gielgens	17	10	10	37	20 (10 + 5 + 5)
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	12	4	6	22	20 (10 + 5 + 5)
Mevrouw N.C. Ogg	9	4	6	19	18 (8 + 5 + 5)
De heer E.H.A. Delsing	4	4	-	8	13 (3 + 5 + 5)
De heer F.J. Berends	-	-	-	-	0 (0)
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy		21	22	43	108 (>01-09-2020)

***Beoordeling en evaluatie Bestuur / Remuneratierapport

Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2018

Op 13 november 2018 heeft de RvC met de directeur-bestuurder een functioneringsgesprek gevoerd. De RvC heeft het functioneren van de directeur-bestuurder in het verslagjaar 2018 als goed beoordeeld.

Beloning directeur-bestuurder in 2018

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt mevrouw Liebers – van Rooy voor wat betreft haar bezoldiging per 1 januari 2018 in bezoldigingsklasse E. Deze klasse kent een maximale bezoldiging van € 137.000. Per 1 september 2017 is mevrouw Liebers – van Rooy benoemd als directeur-bestuurder. Het door de RvC vastgestelde salaris per 1 september 2017 is in 2018 niet gewijzigd, haar totale bezoldiging blijft hiermee onder het maximum van het bezoldigingsmaximum.

Commissies

De RvC heeft subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht en ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De commissies staan primair ten dienste van de RvC. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de RvC de mogelijkheid om hun eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise voorzien de leden de directeur-bestuurder en het managementteam van advies. De besluitvorming wordt in de RvC voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de RvC.

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 RvC. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de RvC vastgestelde profielschets. Anderzijds richt zij zich op het beloningsbeleid van Bergopwaarts. Zij doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de RvC 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 RvC.

Verantwoording

De RvC werkt aan de hand van een jaarwerkplan dat jaarlijks opnieuw vastgesteld wordt. In dit plan zijn aan de hand van de begrotings- en beleidscyclus vaste vergaderonderwerpen voor het hele jaar op voorhand ingepland. In het afgelopen jaar heeft de RvC vier keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en twee keer in besloten kring, vier keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad waarvan één speciale bijeenkomst waarin de nieuwe Ledenraad is geïnstalleerd.

Overleg	Onderwerpen
Raad van Commissarissen	Naast de besluiten en de in de commissies voorbereide onderwerpen: bespreking directieverslag, voortgang verbindingen, samenwerking en stakeholdersbijeenkomst (gemeenten, zorg/welzijn, collegiaal, leveranciers), overleg HBO De Peel en ondernemingsraad, Governance Inspectie, oordeelsbrief, beloning bestuur en Raad van Commissarissen, décharge bestuur, voortgang ondernemingsplan 2017-2020, organisatieontwikkeling, strategische oriëntatie op werkgebied, majeure besluiten 2019, Governancecode, grondposities, faillissement Adriaans Bouwgroep te Helmond, werving lid Raad van Commissarissen, jaarwerkplan 2019, verslagen commissies, Ledenraad, HBO en ondernemingsraad.
Commissie Maatschappij	Bespreking convenanten/prestatieafspraken, huurbeleid en huurverhoging, koopgarant, grondposities en (mogelijke) ontwikkellocaties, energiemaatregelen tot 2050, overleg gemeente Deurne, Asten en Helmond, samenwerkingsovereenkomst HBO De Peel, strategisch voorraadbeleid / transformatieopgave, matrix sociale woningbouw, lopende projecten, projectevaluaties, halfjaarlijks projectenoverzicht.
Auditcommissie	Bespreking jaarrekening en jaarverslag 2017 van de vereniging en verbindingen, accountantsverslag 2017 en managementletter en auditplan 2018, assurance rapport, treasury-jaarevaluatie 2017, treasury-jaarplan 2019 en management rapportage, (voortgang), privacywetgeving, begroting 2019, risicobeleid, risicobeheersingsmatrix, passend toewijzen, statutenwijziging en actualiseren reglementen. Evaluatie accountant, honorariumvoorstel en controleplan.
Selectie- en remuneratiecommissie	Functioneren en beoordelen directeur-bestuurder.

In 2018 waren alle commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC, de commissies en de Ledenraad.

Woord van dank

Bergopwaarts heeft zich ook in 2018 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming die zich er onverminderd voor blijft inzetten om in huisvesting te voorzien voor degenen die dat zelf moeilijker kunnen. De Raad van Commissarissen heeft bijzondere waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor zijn 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 van Commissarissen delen de trots die hierover onder de directeur-bestuurder en medewerkers leeft.

Deurne, 8 april 2019

Drs. A.E.M. Blokker
 Mr. N.C. Ogg
 Ir. F.H.P. Gielgens
 Drs. E.H.A. Delsing
 Drs. F.J. Berends RC EMFC

9. Verslag Ledenraad

2018 stond voor de Ledenraad in het teken van nieuwe verkiezingen. Zes kandidaten stelden zich herkiesbaar en er waren twee nieuwe kandidaten. In de drie reguliere vergaderingen en/of thema-avonden zijn de volgende onderwerpen besproken; jaarrekening en jaarverslag 2017, Ledenraadverkiezingen 2018, benoeming voorzitter en vicevoorzitter, samenstelling commissies, wijzigen statuten, majeure besluiten van de Raad van Commissarissen (RvC), Begroting 2019, vergaderschema 2019 en de evaluatie over het jaar 2018.

Op 12 juni is de nieuwe Ledenraad geïnstalleerd in een speciale bijeenkomst. In 2018 zijn de nieuwbouwprojecten Martinetstraat en Zandbosweg in Deurne en de Lienderweg in Asten feestelijk opgeleverd, een aantal leden heeft de verschillende evenementen bijgewoond. Daarnaast heeft de voorzitter deelgenomen aan het werkdiner ter gelegenheid van het ontmoeten en verbinden van de belanghebbenden van Bergopwaarts.

Overleg, advies en besluiten

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
20-03-2018	Sociale commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarverslag 2017
22-03-2018	Financiële commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarrekening 2017
03-04-2018	Advies jaarverslag en jaarrekening 2017	Bestuur	Positief advies aan RvC goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2017
03-04-2018	Verkiezingen 2018	Bestuur	Voortgang delen
08-05-2018	Verkiezingscommissie	Bestuur	Tellen stemmen Ledenraadverkiezingen
12-06-2018	Installatie Ledenraad	Bestuur	Nieuwe leden aanvaarden benoeming
18-09-2018	Benoemen voorzitter en vicevoorzitter	Bestuur	Voorzitter en vicevoorzitter in de nieuwe samenstelling benoemd
18-09-2018	Commissie samenstelling	Bestuur	Commissies in de nieuwe samenstelling vastgesteld
18-09-2018	Wijzigen statuten	Bestuur	Goedkeuring wijzigen statuten conform vereisten Veegwet voor 1 januari 2019
06-11-2018	Adviescommissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren Begroting 2019
20-11-2018	Advies majeure besluiten	Bestuur	Positief advies over te nemen majeure besluiten in 2019
20-11-2018	Begroting 2019	Bestuur	Positief advies aan RvC goedkeuring begroting 2019
20-11-2018	Evaluatie jaar 2018	Bestuur	Terugblik over het afgelopen jaar
20-11-2018	Jaarplan 2019	Bestuur	Vaststellen jaarplan/vergaderschema 2019

Leden 2018

De leden zijn gekozen in 2018 en geïnstalleerd op 12 juni 2018. Ze treden allen op 12 juni 2022 af. De Ledenraad kent oorspronkelijk 8 gekozen leden. Er zijn een voorzitter en vicevoorzitter benoemd. Mevrouw Timmers heeft haar lidmaatschap van de Ledenraad per 1 december 2018 beëindigd. Ze heeft ruim 8 jaar met betrokkenheid deelgenomen aan de Ledenraad.

Naam	Naam	Naam
Mevrouw C. Frerichs – Grassens (voorzitter)	De heer F. Aarts (vicevoorzitter)	Mevrouw G. Oosterveen
De heer G. Wolters	De heer A. van Deursen	De heer J. de Jong
De heer H. Vos	Mevrouw P. Timmers – van Lieshout (afgetreden 1 december 2018)	

Commissies

De Ledenraad heeft onderstaande commissies ingevuld, zodat de aanwezige expertise en specifieke kennis van de leden effectief ingezet kan worden en de Ledenraad inhoudelijk dieper op onderwerpen in kan gaan. De commissies geven advies aan de leden van de Ledenraad, waarna de Ledenraad zonder last of ruggespraak advies geeft aan de RvC of besluiten neemt.

Naam commissie	Leden
Adviescommissie	Volledige Ledenraad
Sociaal maatschappelijke commissie	De heren Wolters en Vos en mevrouw Oosterveen en Frerichs
Financiële commissie	De heren Aarts, Van Deursen en De Jong en mevrouw Frerichs
Verkiezingscommissie	Instellen in 2021

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 RvC, na advies van de directeur-bestuurder, en jaarlijks geïndexeerd.

De vergoeding bedroeg in 2018:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 864,00	€ 720,08	€ 576,07

De Ledenraad bedankt zijn leden 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, 26 maart 2019

Namens de Ledenraad
Mevrouw C. Frerichs-Grassens
Voorzitter

10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 8 april 2019
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

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

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

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

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

.....
De heer drs. F.J. Berends RC EMFC

Jaarrekening

11. Jaarrekening

11.1 Balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	1				
Overig			203		267
Materiële vaste activa	2				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			7.413		7.389
Vastgoedbeleggingen	3				
DAEB vastgoed in exploitatie		599.953		525.655	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		20.922		23.715	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.553		57.988	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		35		2.052	
			677.463		609.410
Financiële vaste activa	4				
Deelnemingen		582		606	
Latente belastingvordering(en)		1.165		1.908	
			1.747		2.514
Som der vaste activa			<u>686.826</u>		<u>619.580</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	5				
Overige voorraden		3.967		5.443	
			3.967		5.443
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren		339		386	
Overige vorderingen		172		456	
Overlopende activa		36		36	
			547		878
Liquide middelen	7				
			150		6.579
Som der vlottende activa			<u>4.664</u>		<u>12.900</u>
			<u>691.490</u>		<u>632.480</u>

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

11.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

	2018	2017
Ref.	€	€
Huuropbrengsten	12 32.012	31.207
Opbrengsten servicecontracten	13 672	652
Lasten servicecontracten	14 -719	-680
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15 -2.107	-2.051
Lasten onderhoudsactiviteiten	16 -9.096	-7.410
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17 -7.186	-6.201
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.576	15.517
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.650	299
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.592	-441
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	18 58	-142
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.195	5.730
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-8.011	-3.322
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19 2.184	2.408
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20 -1.057	-7.523
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21 56.836	31.281
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	958	1.270
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.737	25.028
Overige organisatiekosten	22 -152	-154
Leefbaarheid	23 -451	-635
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24 0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24 1	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	25 -5.965	-6.495
Saldo financiële baten en lasten	-5.964	-6.489
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	65.988	35.533
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26 -2.770	-2.704
Resultaat deelnemingen	27 -25	-2
Resultaat na belastingen	63.193	32.827

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

11.3 Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

(x € 1.000)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Huren	31.838	31.041
Vergoedingen	761	755
Overige bedrijfsontvangsten	158	213
Renteontvangsten	3	8
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>32.760</i>	<i>32.017</i>
Personneelsuitgaven	-2.278	-2.334
Onderhoudsuitgaven	-6.328	-6.502
Overige bedrijfsuitgaven	-4.370	-4.127
Rente uitgaven	-6.289	-6.525
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-400	-28
Verhuurderheffing	-4.547	-3.971
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-186	-383
Vennootschapsbelasting	-220	116
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-24.618</i>	<i>-23.754</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.142	8.263
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.821	5.507
Verkoopontvangsten grond	1.634	199
(Des)Investeringsontvangsten overige	19	20
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>12.474</i>	<i>5.726</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.834	-6.259
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.625	-1.635
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.259	-591
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.148	-4.278
Investerings overig	-240	-232
Externe kosten bij verkoop	-138	-102
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-20.244</i>	<i>-13.097</i>
Ontvangsten verbindingen	0	989
<i>Saldo ingaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>0</i>	<i>989</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.770	-6.382

Vervolg kasstroomoverzicht over 2018

Financieringsactiviteiten

Nieuwe door WSW geborgde leningen
 Aflossing door WSW geborgde leningen
Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Wijziging kortgeldmutaties

Mutatie liquide middelen

Stand liquide middelen 1-1

Mutatie liquide middelen

Stand liquide middelen 31-12

	2018	2017
	0	0
	-10.000	-5.000
	-10.000	-5.000
	3.000	0
	-6.628	-3.119
	6.579	9.698
	-6.628	-3.119
	-49	6.579

11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

11.4.1 Algemene toelichting

1. Activiteiten

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

2. Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts staat aan het hoofd van de Bergopwaarts-groep. Bergopwaarts past met ingang van boekjaar 2018 de consolidatievrijstelling toe. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De resultaten van onze deelnemingen worden niet verantwoord in het resultaat.

Consolidatievrijstelling

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100,0%

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

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

4. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 11.4.2 lid 5.

5. Presentatiewijziging

In 2018 heeft Bergopwaarts geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

6. Oordelen en schattingen

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

7. Verbonden partijen

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

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

8. 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. Vanaf de oprichtings-/overnamedatum kan 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 waarop zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

9. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, 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.

10. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Voorziening onrendabele investeringen - Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Bergopwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,6%/3,4%	<ul style="list-style-type: none"> - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten
	<p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

11.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 11.4.1 lid 4. In de bepaling van het resultaat hebben een aantal herrubriceringen plaatsgevonden ten opzichte van het voorgaande jaar. De huuropbrengsten van het eigen kantoorpand zijn in mindering gebracht op de lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Naast personeelskosten zijn de overige bedrijfslasten toegerekend aan lasten onderhoudsactiviteiten en leefbaarheid en is er een wijziging doorgevoerd in de kostenverdeelstaat voor wat betreft de toerekening aan overige organisatiekosten.

3. Immateriële vaste activa

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

4. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

- De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.
- Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

5. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

Bergopwaarts richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat'.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Bergopwaarts waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde, de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018').

Bergopwaarts past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie toe en voor het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed de volledige versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Bergopwaarts een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Zodoende heeft Bergopwaarts geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Bergopwaarts past voor de volgende categorieën bezit de volledige versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe:

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

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

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

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

- prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract-huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- leegwaardstijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Bergopwaarts heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Zuid-Holland)	10,70%	6,35%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 853 - € 1.034				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 663 - € 1.078				
Mutatieonderhoud - EGW	€ 883				
Mutatieonderhoud - MGW	€ 663				
Beheerkosten - EGW	€ 436				
Beheerkosten - MGW	€ 428				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepieldatum 1 januari 2017)	Deurne: 0,2699% Asten: 0,2366% Helmond: 0,2865% Laarbeek: 0,2324% Gemert-Bakel: 0,2817% Someren: 0,2436% Delft: 0,2629%				
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,591%	0,561%	0,562%	0,562%	2022: 0,563% 2023 ev: 0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
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 door-exploiteren	Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen	0 maanden				
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen	3 maanden				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%				
Disconteringsvoet	5,77% - 7,05%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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	2018	2019	2020	2021	2020 e.v.
Prijsinflatie (markthuurstijging)	1,40%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,40 - € 6,55 per m2 BVO				
Mutatieonderhoud technisch	€ 9,00 - € 10,80 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 2018, uitgedrukt	Deurne: 0,3339% Helmond: 0,3655%				

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2020 e.v.
in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)					
Disconteringsvoet	7,50% - 9,50%				

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.
Prijsinflatie	1,40%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 26				
Beheerkosten – garagebox	€ 37				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)	0,24%				
Mutatieleegstand	6 maanden				
Disconteringsvoet	6,55% - 6,64%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 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 getaxeerd 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 niet toegepast.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer 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

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
		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 voor één complex toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 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.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid, in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan: de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van Bergopwaarts. De Netto Contante Waarde (NCW) berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Bergopwaarts. Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'door-exploiteren' (in plaats van de hoogste van 'door-exploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Bergopwaarts hanteert in haar beleid een streefhuur op basis van het aantal slaapkamers in een woning. Dit resulteert in een viertal huurprijzen van € 417, € 597, € 640 en € 674.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 1. genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten bedragen € 239 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 773 per verhuureenheid ingerekend);
 2. kosten van planmatig groot onderhoud, deze bedragen in overeenstemming met onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar gemiddeld € 1.263. (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is € 853 per verhuureenheid ingerekend als gemiddelde onderhoudsnorm).

4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a. Bergopwaarts gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.095 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 432 per verhuureenheid ingerekend);
 - b. Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat (saneringsheffing, heffing Aw) maken deel uit van de gemiddelde beheerlasten;
 - c. Verhuurderheffing en leefbaarheid zijn uitgesloten in de bepaling van de beheerlasten.

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van de organisatie uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

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 die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

***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. Financiële vaste activa

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

6.2 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

6.3 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.

Een eventueel bijzonder waardevermindingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

7. Voorraden

7.1 Grondposities

De voorraden grond worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde.

8. Vorderingen

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

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

9. Liquide middelen

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

10. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

11. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de 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 één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

11.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Milieuverontreiniging*. Deze is gevormd naar aanleiding van een in opdracht van gemeente Asten met betrekking tot project De Gitsels uitgevoerd onderzoek. Bergopwaarts is door de wetgever verplicht de aanwezige milieuvervuiling op te ruimen.

12. Lang- en kortlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. 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 op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

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

11.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

1. Algemeen

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

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

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

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Bergopwaarts. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

2. Bedrijfsopbrengsten

2.1 Opbrengstverantwoording

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

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

2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2018 bedraagt 1,4%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven €41.056 (inkomensjaar 2016).

Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 1,4%.

2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. 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 overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

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

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

3. Bedrijfslasten

3.1 Afschrijvingen op immateriële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

3.3 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 alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

3.5 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.

3.6 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

3.7 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.

3.8 Rentebaten en rentelasten

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

4. Bedrijfslasten

4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

5. Resultaat deelnemingen

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

6. Belastingen

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. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

11.4.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het beleid van Bergopwaarts is erop gericht een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de beschikbaarheid over voldoende financiële middelen zeker te stellen. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door blijvend te voldoen aan de door geldgevers en sectorinstituten (WSW en AW) gestelde eisen. Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van derivaten niet toegestaan.

Binnen Bergopwaarts wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

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

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/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 renteaftspraken 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 2018 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2018

	x € 1.000
Bankschuld	49
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	322
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2018)	23.204

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

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

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Bergopwaarts heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt.

Bergopwaarts voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële belanghebbenden 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 waarderingsmodellen 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.

11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2018 (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-68
Boekwaarde per 1 januari 2018	267
Mutaties 2018	
Investerings	2
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-67
Totaal mutaties	-65
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	339
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-136
Boekwaarde per 31 december 2018	203

Betreft een investering in de basisapplicatie. Deze wordt in een periode van 5 jaar afgeschreven.

2 Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.761
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.372
Boekwaarde per 1 januari 2018	7.389
Waardeverminderingen	
Investerings	284
Desinvesterings	-35
Afschrijvingen	-242
Afschrijvingen desinvesterings	17
Totaal mutaties	24
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.010
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.597
Boekwaarde per 31 december 2018	7.413

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

- grond geen afschrijvingen
- opstal lineair 50 jaar

- installaties lineair 25 jaar
- inventaris lineair 5 - 25 jaar
- vervoermiddelen lineair 5 jaar
- automatisering lineair 5 jaar

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

3 Vastgoedbeleggingen

3.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	313.562	37.280	350.842
Herwaarderingen	255.884	1.071	256.955
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-43.791	-14.636	-58.427
Boekwaarde per 1 januari 2018	525.655	23.715	549.370
Mutaties 2018			
Verbeteringen	2.143	2	2.145
Aankopen	2.695	1.700	4.395
Opleveringen	15.775	0	15.775
Verkopen	-5.695	-2.316	-8.011
Sloop	0	0	0
Herclassificatie	4.235	-4.235	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	48.770	-2.245	46.525
Afschrijvingen	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	6.375	4.301	10.676
Totaal mutaties	74.298	-2.793	71.505
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	336.075	31.092	367.167
Herwaarderingen	301.294	165	301.459
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-37.416	-10.335	-47.751
Boekwaarde per 31 december 2018	599.953	20.922	620.875

Onder de post herclassificaties zijn niet-DAEB-woningen opgenomen die bij mutatie zijn overgeheveld naar de DAEB tak. Bergopwaarts maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 5.046 woningen, 120 garages en 44 eenheden in het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 831 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

Type wijziging - schattingswijzigingen	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Voorraadmutaties	13.309	-4.208	9.101
Mutatie objectgegevens	9.345	462	9.807
Methodische wijzigingen handboek en software	-3.410	-7	-3.417
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-4.163	-96	-4.259
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	59.217	1.056	60.273
Mutatie marktwaarde verhuurde staat	74.298	-2.793	71.505

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 324,4 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Bergopwaarts per 31 december 2018 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2018	599.953	20.922	620.875
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-76.748	-2.487	-79.235
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-164.441	-2.174	-166.615
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Bergopwaarts	-9.508	-485	-9.993
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-40.239	-351	-40.590
	-290.936	-5.497	-296.433
Beleidswaarde per 31 december 2018	309.017	15.425	324.442

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,27%
Streefhuur per maand	€ 585 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.348 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 25.926 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 18.698 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 11.134 lager

Mutatie* t.o.v. uitgangspunt: het gaat hierbij om realistische mutaties (risico's/onzekerheden) door te rekenen. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Verzekering & zekerheden

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

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

3.2 Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.988	6.254	64.242
Herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-4.202	-4.202
Boekwaarde per 1 januari 2018	57.988	2.052	60.040
Waardeverminderingen			
Verbeteringen	0	10.254	10.254
Aankopen	-4.142	0	-4.142
Opleveringen	0	-12.385	-12.385
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	2.706	0	2.706
Waardeverminderingen	0	114	114
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Totaal mutaties	-1.436	-2.017	-3.453
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	56.553	2.020	58.573
Herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-1.985	-1.985
Boekwaarde per 31 december 2018	56.553	35	56.588

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 340 verhuureenheden (2017: 366 eenheden) opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

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

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

4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering	Totaal
1 januari 2018			
Boekwaarde	606	1.908	2.514
Mutaties 2018			
Investerings	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-35	0	-35
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand boekjaar	11	0	11
Activering rente	0	0	0
Terugbetaling	0	0	0
Waardeverandering	0	-743	-743
Totaal mutaties	-24	-743	-767
31 december 2018			
Boekwaarde	582	1.165	1.747

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

4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigings- plaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen per 31-12-2018 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	- 17	82
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%	- 18	500
Vastgoed@BOW B.V.	Adriaans@BOW v.o.f.	Helmond	50%	- 15	- 4

4.2 Latente belastingvorderingen

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

a. 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 € 123,9 mln., onderverdeeld naar € 142,0 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 18,1 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 2,93%:

- fiscale waardering volgens jaarrekeninggrondslagen: € 0,1 mln.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 2,93% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 1,0 mln.

Gezien de naar verwachting realisatie op lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waardingsgrondslagen 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. De verrekenbare verliezen zijn geheel gecompenseerd, waardoor er vanaf boekjaar 2018 sprake is van een actieve belastinglast.

c. Langlopende leningen

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 6% en hebben een gemiddelde looptijd van 12,5 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 2,93% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 1,4 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 € 0,4 mln.

De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2016 zijn definitief opgelegd door de Belastingdienst.

5 Voorraden

	31 december 2018	31 december 2017
Voorraad grondposities	3.967	5.443
Totaal voorraden	3.967	5.443

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

6 Vorderingen

	31 december 2018	31 december 2017
Huurdebiteuren	339	386
Overige vorderingen	172	456
Overlopende activa	36	36
	547	878

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 2018	31 december 2017
Huurdebiteuren	592	616
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-253	-230
Totaal huurdebiteuren	339	386

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,89% (2017: 0,90%).

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 *Overige vorderingen*

	31 december 2018	31 december 2017
Debiteuren	52	424
In beheer gegeven vastgoed	118	30
Overige	2	2
Totaal overige vorderingen	172	456

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.

6.3 *Overlopende activa*

	31 december 2018	31 december 2017
Nog te activeren investeringen	32	30
Incasso's onderweg	1	4
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	3	2
Totaal overlopende activa	36	36

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

7 *Liquide middelen*

	31 december 2018	31 december 2017
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	150	6.579
Totaal liquide middelen	150	6.579

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

8 Groepsvermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2018
Stand per 1 januari	230.946
Herwaardering voorgaande boekjaren	26.008
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	-3.276
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	47.781
Stand 31 december	<u>301.459</u>

8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2018
Stand per 1 januari	145.255
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	2.168
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	3.305
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-47.781
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorgaande boekjaren	4.651
Stand 31 december	<u>107.598</u>

Het gerealiseerde resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2018

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

9 Voorzieningen

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

	Stand per 31 december 2017	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31 december 2018
Onrendabele investeringen en herstructureringen	4.181	3.544	-356	7.369
Latente belastingverplichtingen	265	151	0	416
Overige voorzieningen	50	0	-28	22
Boekwaarde	4.496	3.695	-384	7.807

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. Een toename van de (geprognosticeerde) stichtingskosten voor de projecten Kruisstraat en Haspelweg leiden direct tot een verhoging (dotatie) van de onrendabele top op deze projecten (€ 2,5 mln.). Daarnaast is er een dotatie gedaan voor verwachte verliezen op onze duurzaamheidsinvesteringen (€ 1,0 mln.).

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 2018 bestaat uit een verplichting tot het verder saneren van de grond aan de locatie De Gitsels te Asten.

10 Langlopende schulden

	31 december 2018			31 december 2017		
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen kredietinstellingen	26.300	113.500	139.800	3,91%	146.800	4,00%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.325	0	53.325		55.718	
Totaal	79.625	113.500	193.125	3,91%	202.518	4,00%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 10,0 mln.

Ultimo 2018 bedraagt de marktwaarde van langlopende leningen € 215,0 mln. (2017: € 221,6 mln.)

10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2018 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2018 (incl. kortlopend deel)	156.800
Bij: opname leningen	3.000
Af: reguliere aflossingen	-10.000
Af: extra aflossingen	0
Af: kortlopend deel 2019	-10.000
Stand per 31 december 2018	<u>139.800</u>

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% (2017: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,20% (2017:0,31%). 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	18-12-2020	3,420%	0,110%	3,530%
Lening III	5.000	1-11-2021	3,630%	0,520%	4,150%
	<u>18.500</u>				

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

10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2018	31 december 2017
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.718	59.060
Mutaties		
Herwaarderingen	1.357	1.370
Verminderings (aankopen)	-3.750	-4.712
	<u>-2.393</u>	<u>-3.342</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<u>53.325</u>	<u>55.718</u>

11 Kortlopende schulden

	31 december 2018	31 december 2017
Schulden aan overheid	17	74
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.000	10.000
Schulden aan kredietinstellingen	199	0
Schulden aan leveranciers	1.365	1.159
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.023	1.462
Schulden ter zake van pensioenen	30	30
Overlopende passiva	3.674	3.713
Totaal kortlopende schulden	18.308	16.438

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 2018	31 december 2017
Omzetbelasting	1.260	1.395
Vennootschapsbelasting	1.701	0
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	62	67
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.023	1.462

11.2 Overlopende passiva

	31 december 2018	31 december 2017
Niet vervallen rente van geldleningen	2.755	3.123
Vooruitontvangen huurinkomsten	212	246
Af te rekenen servicekosten	123	116
Nog te factureren accountantskosten	61	46
Nog te factureren projectkosten	394	0
Nog te factureren onderhoudskosten	19	38
Nog te factureren taxatiekosten	5	12
Nog te factureren overige bedrijfskosten	48	74
Niet opgenomen verlofrechten	56	58
Overige	1	0
Totaal overlopende passiva	3.674	3.713

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 2018 wordt door het WSW een bedrag van € 150,8 mln. gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2018 € 5,8 mln. In overeenstemming met 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 € 0,3 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2018 is Bergopwaarts onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 0,74 mln. (31 december 2017: € 0), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

In de cao voor woningcorporaties is opgenomen dat werkgevers verplicht zijn per medewerker een budget te reserveren voor persoonlijke ontwikkeling. Ultimo 2018 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 Itrix 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 2018 de hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichting negatief € 3.500.

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.

11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018 (x € 1.000)

12 Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	32.110	30.323
Onroerende zaken niet zijnde woningen	122	1.187
	32.232	31.510
Af: huurderving wegens leegstand	-145	-218
huurderving wegens oninbaarheid	-44	-29
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-31	-56
	-220	-303
Totaal huuropbrengsten	32.012	31.207

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 € 0,29 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,32 mln.;
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

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

	2018	2017
Deurne	21.648	20.935
Asten	7.154	7.111
Helmond	2.140	2.123
Laarbeek	180	161
Someren	38	39
Gemert-Bakel	49	38
Delft	803	800
	32.012	31.207

13 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	680	684
Af: huurderiving wegens leegstand	-8	-32
Totaal opbrengsten servicecontracten	672	652

Het derving percentage bedraagt 1,18% (2017: 4,70%).

14 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Water en electra	198	213
Schoonhouden algemene ruimten	222	198
Huismeesteractiviteiten	26	29
Kosten warmwatervoorzieningen	253	217
Tuinonderhoud	3	3
Telefoon liften	11	11
Service commerciële ruimten	4	4
Overigen	2	5
Totaal lasten servicecontracten	719	680

15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-80	-41
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-80	-41
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	1.508	1.530
Vakantiegeld	120	122
Overig	47	42
Subtotaal lonen en salarissen	1.675	1.694
Sociale lasten	284	264
Pensioenpremie	268	271
Subtotaal personeelslasten	2.227	2.229
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-683	-726
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-167	-161
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	-63	-109
Subtotaal personeelslasten	1.314	1.233
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	270	306
Huisvestingslasten	41	51
Bestuurslasten	90	90
ICT lasten	339	292
Algemene lasten	471	472
Subtotaal bedrijfslasten	1.211	1.211
Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud	-406	-427
Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid	-89	-89
Subtotaal bedrijfslasten	716	695
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	67	61
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	242	257
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	309	318
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatielasten</i>		
	-152	-154
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.107	2.051

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2017 gedaald; dit is te verklaren door de afname van het aantal functies. Het aantal fte (29,47; gemiddeld 30,11 fte) is afgenomen ten opzichte van 2017 (29,66; gemiddeld 31,19 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 daling van de overige personeelslasten in 2018 komen met name voort uit hogere kosten voor het inlenen van medewerkers (€ 23K) en lagere personeelsmutatiekosten (€ 54K).

De daling van de huisvestingslasten wordt veroorzaakt door hogere opbrengsten vanuit de verhuur van het eigen kantoorpand.

De ICT lasten laten een stijging zien door lagere kosten voor de gebruiksrechten van het bedrijfsinformatiesysteem (€ 22K) en hogere kosten voor consultancy (€ 74K) als gevolg van de implementatie van Office 365.

De algemene kosten laten een stabiel beeld zien ten opzichte van vorig jaar.

15.1 Accountants honoraria

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

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	67	77
Andere controlewerkzaamheden	16	6
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountants honoraria	83	83

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Bergopwaarts zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.521	1.366
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	6.486	4.891
Subtotaal onderhoudsuitgaven	8.007	6.257
Toegekende organisatiekosten	1.089	1.153
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.096	7.410

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2018	2017
Planmatig onderhoud	6.479	4.694
Mutatie-onderhoud	516	375
Serviceonderhoud	878	850
In beheer gegeven vastgoed	49	265
Onderhoud eigen kantoorpand	85	73
Totaal onderhoudsuitgaven	8.007	6.257

17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-43	-54
Subtotaal baten woningexploitatie	-43	-54
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage AW/CFV	34	28
Heffing saneringsfonds	366	0
Verhuurdersheffing	4.547	3.970
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	11	0
Belastingen	1.792	1.751
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	6.750	5.749
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	135	132
Contributie landelijke federatie	34	39
Kosten servicefonds	27	26
Overige exploitatielasten	283	309
Subtotaal lasten woningexploitatie	479	506
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.186	6.201

18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.650	299
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.592	-441
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	58	-142

19 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.386	5.927
Af: direct toerekenbare kosten	-191	-197
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.195	5.730
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-5.771	-1.582
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	-2.240	-2.669
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	0	929
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.184	2.408

Met ingang van boekjaar 2018 wordt de gerealiseerde herwaardering rechtstreeks via het vermogen verwerkt.

20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2018	2017
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	-4	7.414
Dotatie voorziening onrendabele projecten duurzaamheid	974	0
Afboeken projectkosten	24	0
Toegerekende organisatiekosten	63	109
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	1.057	7.523

In 2017 zijn er nieuwe onrendabele toppen genomen voor de projecten Het Klavier, Lienderweg en de Haspelweg (€ 5,5 mln.) en hebben er waardemutaties voorgedaan op reeds genomen verliezen van de projecten Kruisstraat, Zandbosweg, Martinetstraat en Europastraat (€ 1,9 mln.). In 2018 zijn er geen nieuwe projectbesluiten genomen, waardoor er alleen sprake is van een kleine waardemutatie.

21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56.836	-31.281
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-958	-1.270
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-57.794	-32.551

22 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Overige bedrijfsopbrengsten	-8	-4
Personeelslasten	29	30
Bedrijfslasten	99	95
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	32	33
Totaal overige organisatiekosten	152	154

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

	2018	2017
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	50	231
Mens gerelateerde leefbaarheid	145	154
Toegerekende organisatiekosten	256	250
Totaal leefbaarheid	451	635

24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	1	6
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	1	6

25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-5.873	-6.449
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-92	-46
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-5.965	-6.495

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

	2018	2017
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-5.878	-6.450
- rentelasten van leningen met een variabele rente	5	1
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-5.873	-6.449

26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Acute belastingen	1.877	0
Latente belastingen per 1 januari	1.643	4.347
Mutatie latente belastingen	-893	-2.704
Totaal	750	1.643

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2018	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		65.988
Bijzondere waardeverminderingen	-57.798	
Afschrijvingen		
Tijdelijke verschillen	-3.606	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-61.404
Belastbaar bedrag		4.584
Fiscale verliescompensatie		0
		4.584
Verschuldigde winstbelasting		1.146

	2018	2017
Acute belastingen	-1.877	0
Mutatie latente belastingen	-893	-2.704
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-2.770	-2.704

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 2019.

De acute vpb-positie voor het jaar 2018 is bepaald op € 1,1 mln. De reden hiervoor is dat Bergopwaarts niet meer beschikt over in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen. Daarnaast is er voor het jaar 2017 nog een aanvullende vpb-last opgenomen ter grootte van € 0,8 mln.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4% (2017: 8%).

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

	2018	2017
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	-21%	-17%
Effectief belastingtarief	4%	8%

27 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-7	-19
Vastgoed@BOW B.V.	-18	17
Totaal aandeel derden in het resultaat	-25	-2

Overige informatie

28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 30,11 werknemers in dienst (2017: 31,19). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is zowel in 2018 als 2017 buiten Nederland werkzaam geweest.

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

12.1 Gescheiden balans per 31 december 2018

Bedragen x € 1.000

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
<i>Immateriële vaste activa</i>				
Overig	0	203	0	203
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.584	829	0	7.413
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	599.953	0	0	599.953
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	20.922	0	20.922
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.449	11.104	0	56.553
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	35	0	0	35
	645.437	32.026	0	677.463
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen	0	582	0	582
Latente belastingvordering(en)	949	625	-409	1.165
Interne lening	3.600	0	-3.600	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	24.618	0	-24.618	0
	29.167	1.207	-28.627	1.747
Som der vaste activa	681.188	34.265	-28.627	686.826
VLOTTENDE ACTIVA				
Overige voorraden	3.120	847	0	3.967
	3.120	847	0	3.967
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	308	31	0	339
Overige vorderingen	168	4	0	172
Overlopende activa	37	1	-2	36
	513	36	-2	547
<i>Liquide middelen</i>				
	0	3.861	-3.711	150
Som der vlottende activa	3.633	4.744	-3.713	4.664
	684.821	39.009	-32.340	691.490

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserve	301.294	165	0	301.459
Overige reserves	107.598	22.834	-22.834	107.598
Resultaat boekjaar	63.193	1.784	-1.784	63.193
	472.085	24.783	-24.618	472.250
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.369	0	0	7.369
Latente belastingverplichting(en)	825	0	-409	416
Overige voorzieningen	22	0	0	22
	8.216	0	-409	7.807
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	139.800	0	0	139.800
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.866	10.459	0	53.325
Interne lening DAEB scheiding	0	3.600	-3.600	0
	182.666	14.059	-3.600	193.125
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	17	0	0	17
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.000	0	0	10.000
Schulden aan kredietinstellingen	3.910	0	-3.711	199
Schulden aan leveranciers	1.325	40	0	1.365
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.918	105	0	3.023
Schulden ter zake van pensioenen	30	0	0	30
Overlopende passiva	3.654	22	-2	3.674
	21.854	167	-3.713	18.308
	684.821	39.009	-32.340	691.490

12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2018

Bedragen x € 1.000

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	30.527	1.485	0	32.012
Opbrengsten servicecontracten	665	7	0	672
Lasten servicecontracten	-715	-4	0	-719
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.018	-89	0	-2.107
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.892	-204	0	-9.096
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.069	-117	0	-7.186
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.498	1.078	0	13.576
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.650	0	1.650
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.592	0	-1.592
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	58	0	58
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	8.529	1.666	0	10.195
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-5.695	-2.316	0	-8.011
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.834	-650	0	2.184
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.055	-2	0	-1.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.468	1.368	0	56.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	657	301	0	958
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.070	1.667	0	56.737
Overige organisatiekosten	-145	-7	0	-152
Leefbaarheid	-437	-14	0	-451
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	290	0	-290	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	0	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.963	-292	290	-5.965
Saldo financiële baten en lasten	-5.672	-292	0	-5.964
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	64.148	1.840	0	65.988
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.739	-31	0	-2.770
Resultaat deelnemingen	0	-25	0	-25
Resultaat niet-DAEB	1.784	0	-1.784	0
Resultaat na belastingen	63.193	1.784	-1.784	63.193

12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

Bedragen x € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Huren	30.389	1.449	0	31.838
Vergoedingen	727	34	0	761
Overige bedrijfsontvangsten	158	0	0	158
Renteontvangsten	293	0	-290	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>31.567</i>	<i>1.483</i>	<i>-290</i>	<i>32.760</i>
Personeelsuitgaven	-2.190	-88	0	-2.278
Onderhoudsuitgaven	-6.068	-260	0	-6.328
Overige bedrijfsuitgaven	-4.242	-128	0	-4.370
Rente uitgaven	-6.289	-290	290	-6.289
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-395	-5	0	-400
Verhuurderheffing	-4.547	0	0	-4.547
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-183	-3	0	-186
Vennootschapsbelasting	-211	-9	0	-220
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-24.125</i>	<i>-783</i>	<i>290</i>	<i>-24.618</i>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>7.442</i>	<i>700</i>	<i>0</i>	<i>8.142</i>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.061	5.927	-4.167	10.821
Verkoopontvangsten grond	0	1.634	0	1.634
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	19	0	19
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>9.061</i>	<i>7.580</i>	<i>-4.167</i>	<i>12.474</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.834	0	0	-11.834
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.623	-2	0	-3.625
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-5.171	-255	4.167	-1.259
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.973	-1.175	0	-3.148
Investerings overig	-172	-68	0	-240
Externe kosten bij verkoop	-111	-27	0	-138
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-22.884</i>	<i>-1.527</i>	<i>4.167</i>	<i>-20.244</i>
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening DAEB scheiding	5.500	0	-5.500	0
<i>Saldo ingaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>5.500</i>	<i>0</i>	<i>-5.500</i>	<i>0</i>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	<i>-8.323</i>	<i>6.053</i>	<i>-5.500</i>	<i>-7.770</i>

Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

Financieringsactiviteiten

Nieuwe door WSW geborgde leningen
 Aflossing door WSW geborgde leningen
 Aflossing interne lening DAEB scheiding

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Wijziging kortgeldmutaties

Mutatie liquide middelen

Stand liquide middelen 1-1

Mutatie liquide middelen

Stand liquide middelen 31-12

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.000	0	0	-10.000
Aflossing interne lening DAEB scheiding	0	-5.500	5.500	0
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-10.000	-5.500	5.500	-10.000
Wijziging kortgeldmutaties	3.000	0	0	3.000
Mutatie liquide middelen	-7.881	1.253	0	-6.628
Stand liquide middelen 1-1	3.971	2.608	0	6.579
Mutatie liquide middelen	-7.881	1.253	0	-6.628
Stand liquide middelen 31-12	-3.910	3.861	0	-49

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

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Het voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 137.000, 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.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	T.M. Liebers – van Rooy	M.J.C. Kieft	H.M.C. de Vries
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Manager Wonen	Manager Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	0,89	1,00
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	109.660	74.323	62.944
Beloningen betaalbaar op termijn	18.839	12.952	10.949
Subtotaal	128.499	87.275	73.893
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000	121.779	102.750
-/- Onverschuldigd totaal bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	128.499	87.275	73.893
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Manager Wonen	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	0,89	
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	

<i>bedragen x € 1</i>	T.M. Liebers – van Rooy	M.J.C. Kieft	H.M.C. de Vries
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	90.024	72.661	
Beloningen betaalbaar op termijn	14.537	12.903	
<i>Subtotaal</i>	104.561	85.564	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000	117.335	
Totale bezoldiging 2017	104.561	85.564	

* 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.

Toeziethoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	A.E.M. Blokker	F.H.P. Gielgens	S.C.G.F. Warmoeskerken
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 13/10
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	15.750	10.500	8.254
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	10.735
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/04 en 1/8 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2017	15.245	10.165	7.624
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	9.873

<i>bedragen x € 1</i>	N.C. Ogg	E.H.A. Delsing	F.J. Berends
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1-12 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	10.500	10.500	875
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700	1.164
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2017	10.165	10.165	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.200	13.200	

Over het kalenderjaar 2018 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 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 8 april 2019
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

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

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

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

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

.....
De heer drs. F.J. Berends RC EMFC

Overige gegevens

15. 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 € 15,4 mln. ten gunste worden gebracht aan de overige reserves en het restant ter grootte van € 47,8 mln. ten gunste worden gebracht van de herwaarderingsreserve.

16. 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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 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, 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.



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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 47. 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 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 64. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de 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 gerede 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, 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, 8 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend

drs. D.O. Meeuwissen RA

17. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.772	4.682	4.629	4.619	4.628
In eigendom in gemeente Delft	103	104	104	108	116
Kamerverhuur	89	89	92	89	89
Garages	120	126	127	127	128
Zakelijke ruimte	44	46	51	49	33
Woningen in beheer	0	0	0	5	7
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	27	25	27	27	27
Bedrijfspanen in beheer	0	0	0	0	0
Overig onroerend goed	0	0	0	2	2
Totaal aantal verhuureenheden	5.210	5.127	5.085	5.081	5.085
Huurklasse (aantal VHE) (*2)					
Goedkope huur	726	758	677	660	602
Betaalbare huur	3.821	3.646	3.449	3.437	3.397
Dure huur	328	382	607	630	745
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	171	169	174	171	171
In het boekjaar (aantal VHE)					
Verkocht	57	31	23	53	61
Gesloopt	0	5	1	0	0
Opgeleverd	115	53	0	13	22
Aangekocht	26	30	32	24	14
Overig	-1	-5	-4	12	-7
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Marktwaarde verhuurde staat	621	549	510	480	
Beleidswaarde	309				
Bedrijfswaarde	374	350	352	365	361
WOZ waarde	831	800	780	781	792
Personeelsbezetting (in FTE) (*4)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Strategie	3,06	3,05			
Wonen	13,06	12,17	13,56	14,56	14,67
Bedrijfsvoering en vastgoedrealisatie	12,35	13,44	17,26	17,76	18,38
Totaal	29,47	29,66	31,82	33,32	34,05
(*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	2018	2017	2016	2015	2014
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden (*1)	2.544	1.285	n.b.	1.311	1.135
Toegewezen met urgentie	25	32	26	28	16
Toegewezen aan statushouders	12	38	63	26	
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	440	362	323	330	356
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	93,6%	93,9%	92,5%	94,8%	97,3%
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	98,7%	98,5%	96,7%	96,9%	
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,89%	0,90%	1,02%	2,25%	1,04%
Huurderving (% jaarhuur)	0,45%	0,69%	1,24%	1,09%	1,84%
Continuïteit					
Liquiditeit	0,25	0,83	1,78	1,27	2,04
Solvabiliteit (EV / TV) (*3)	45,27%	56,57%	41,87%	48,40%	45,96%
Rendement	10,18%	5,98%	8,39%	-0,14%	0,25%
Interest dekking ratio	2,29	2,30	2,28	2,28	2,21
Debt Service Coverage Ratio	1,85	1,60	1,35	1,77	1,29
Loan to value (*4)	46,48%	27,93%	45,10%	44,61%	45,72%
Dekkingsratio	18,15%	19,59%	21,25%	21,86%	21,61%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	13,38%	8,03%	10,76%	-0,27%	0,52%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	10,45%	6,36%	8,03%	1,36%	1,76%
Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)					
Serviceonderhoud per vhe	169	169	296	113	91
Mutatieonderhoud per vhe	99	73	70	58	67
Planmatig onderhoud per vhe	1.537	1.226	1.178	924	922
Overige kengetallen					
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1) (*5)	622	681	856	906	1.053
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	0	5
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	340	366	397	429	452
Aantal kwesties/meldingen overlast (*6)	106	180	98	39	82
Ziekteverzuim personeel	5,57%	2,38%	1,27%	2,21%	1,82%
(*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 2018 op basis van beleidswaarde (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