

Jaarverslag en jaarrekening 2019



Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 14 april 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Bestuursverslag	4
Jaarverslag	7
1. Onze klant.....	7
1.1 Tevreden klanten.....	7
1.2 Leefbaarheid.....	9
2. Verhuur- en betaalbaarheid	12
2.1 Verhuringen.....	12
2.2 Huurverhoging.....	13
2.3 Incasso.....	13
2.4 Ontruimingen	14
3. Ons woningbezit.....	15
3.1 Woningbezit	15
3.2 Nieuwbouw	15
3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma	16
3.4 Afstoten vastgoed.....	17
3.5 Onderhoud	18
4. Onze corporatie.....	20
4.1 Organisatie- en nevenstructuur.....	20
5. Gezond bedrijf	22
5.1 Onze financiën	22
5.2 Onze financiële continuïteit.....	23
6. Onze samenwerkingspartners	24
6.1 Huurdersvertegenwoordiging	24
6.2 Gemeenten.....	24
6.3 Zorg en welzijn.....	25
6.4 Woningcorporaties.....	25
7. Governance	26
7.1 Governancecode.....	26
7.2 Ondernemingsplan	26
7.3 Risicomanagement	27
7.4 Integriteit.....	28
7.5 Klokkenluidersregeling	28
7.6 Verordening Gegevensbescherming (AVG)	29
8. Verslag Raad van Commissarissen.....	30
9. Verslag Ledenraad	38
10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag.....	40
Jaarrekening	41
11. Jaarrekening	41
11.1 Balans per 31 december 2019	41
11.2 Winst-en-verliesrekening over 2019	43
11.3 Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)	44
11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	46
11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2019 (x € 1.000).....	65
11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019 (x € 1.000).....	78
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	87
12.1 Gescheiden balans per 31 december 2019.....	87
12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2019.....	89
12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2019.....	90
13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipubl. sector (WNT)...	93
14. Ondertekening van de jaarstukken.....	97
Overige gegevens.....	98
15. Voorstel resultaatbestemming	98
16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	99
17. Bijlage kerncijfers	103

Voorwoord

Het was een bijzonder jaar, een met hoogte- en dieptepunten.

Tegen onze verwachtingen in hebben we geen nieuwbouwprojecten kunnen starten in 2019. We hebben onze handen vol gehad aan een nog intensiever voorbereidingstraject door het goed toepassen van de Flora en Fauna wet. En we hebben accuraat geschakeld op de perikelen van de "PAS" en "PFAS" hectiek. Met een goed resultaat waardoor we in het komende jaar voor ruim 200 woningen het startschot kunnen geven.

We zijn van start gegaan om na een huuropzegging van een woning die woning te renoveren en verduurzamen. Een werkwijze die voorkomt dat een huidige huurder de belasting ervaart van deze ingrepen met een grote impact. Deze manier van werken gaan we testen en beoordelen of we zo onze woningportefeuille energieneutraal krijgen in 2050.

Onze resultaten in de benchmark zijn prachtig. Op alle prestatievelden scoren we een A en daarmee bovengemiddeld. Ook de resultaten van de uitgevoerde visitatie zijn hartstikke mooi. Met zijn allen zijn we trots op deze waardering en de aanbevelingen gebruiken we om continu te verbeteren.

Intern hebben we persoonlijke ontwikkeling op de kaart gezet. Met verschillende activiteiten hebben we invulling gegeven aan onze kernwaarden Samen, Persoonlijk en Betrokken. De positieve dynamiek en energie binnen de organisatie is voelbaar.

In 2019 hebben wij helaas afscheid moeten nemen van onze voorzitter van de Raad van Commissarissen, Annemieke Blokker. Ondanks haar ziek zijn bleef zij haar actieve bijdrage leveren. Een mooi mens die een meer dan waardevolle bijdrage heeft geleverd in de ontwikkeling van Bergopwaarts. Zij beleefde onze kernwaarden Samen, Persoonlijk en Betrokken. En paste dit toe in haar rol en spiegeling naar mij als bestuurder.

Met onze Ledenraad zijn we in gesprek over een toekomstbestendige huurdersparticipatie. De vanaf 2006 actieve structuur heeft een mooie bijdrage geleverd aan de doelen en ontwikkeling van Bergopwaarts. Met de invoering van de Woningwet zijn er cruciale veranderingen gekomen in het taakveld van de Ledenraad. Ik ben trots op de leden dat zij open staan om het gesprek te voeren over het omzetten van de vereniging in een stichting. Daarbij kijken we vooral op welke manier we huurdersparticipatie borgen en verankeren.

2020 wordt een bijzonder jaar, ons 100 jarig jubileumjaar!

We gaan er samen met onze huurders, belanghebbenden en medewerkers een fantastisch jaar van maken. Waarbij onze volkshuisvestelijke doelen centraal staan. Want zelfs na 100 jaar is het belang niet verminderd en de urgentie niet afgenomen.

We blijven ons beste beentje voorzetten.

Hartelijke groet,

Tanja

Bestuursverslag

'Samen ondernemen voor Sociaal Wonen' is ook in 2019 gelukt. We hebben onze woningmarktstrategie gericht op het gebied Deurne, Asten en Helmond. We huisvesten zo'n 5.000 huishoudens en doen dit met onze betrokken medewerkers, commissarissen, leden van de Ledenraad en het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel.

Terugblik en vooruitblik

We hebben wederom prachtige resultaten geboekt.

Onze huurders waarderen onze inzet met een 8 gemiddeld. Wij zijn blij met een tevreden klant en dit stimuleert ons om de volkshuisvestelijke uitdagingen waar te maken.

De uitkomsten van de visitatie geven ons ook veel energie. De waardering volgens de belanghebbenden met een 8,1 maakt ons trots. We luisteren naar de adviezen die ze ons meegeven.

Met alle collega's zijn we aan de slag gegaan op onze kernwaarden Persoonlijk, Betrokken en Samen.

Persoonlijke ontwikkeling en dienstverlening, begrijpelijke communicatie en maatwerk, het delen van kennis en een goede relatie met onze belanghebbenden.

We hebben samen met onze collega Volksbelang de intentie uitgesproken intensief te gaan samenwerken in Helmond. Samen gaan we er voor zorgen dat het kwalitatief goed wonen is in een leefbare Leonardusbuurt.

We zijn financieel gezond. We realiseren ons dat dit een vereiste is om onze maatschappelijke opgave, zorgen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming, waar te maken.

Betaalbaarheid

Ruim 92% van de woningen verhuurden we in 2019 aan onze doelgroep. En 91% van onze voorraad bestond uit goedkope en betaalbare huurwoningen. De druk op de woningmarkt blijft hoog. We zien het aantal huuropzeggingen dalen. Het aantal zoekenden op de woningmarkt blijft groot. Wij erkennen dat het verkrijgen van een geschikte woning voor jongeren en starters lastig is. We kiezen er voor om de beschikbare ruimte bij het toewijzen van huurwoningen zo goed mogelijk in te zetten. De afspraken in het Sociaal Huurakkoord passen we toe. Ons huidige huurbeleid past hier prima in. De huurprijs van sociale huurwoningen verhogen we de komende jaren gemiddeld niet meer dan met het inflatiepercentage.

Het verduurzamen van onze woningen zorgt voor het dalen van de woonlasten. De kwaliteit van de nieuwbouwwoningen zorgt ook voor lage woonlasten.

Beschikbaarheid

In 2019 hebben we helaas geen woningen gebouwd. Maar we hebben ook niet stil gezeten. Voordat we kunnen bouwen moeten we veel voorbereidend werk uitvoeren. Dit jaar hebben we extra tijd en energie moeten stoppen in de gevolgen van verscherpte wet- en regelgeving. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en PFAS (groep chemische stoffen in de bodem/grond) hebben tot vertraging van de plannen geleid. Onze plannen voor het realiseren van nieuwbouwwoningen zijn daarmee een jaar doorgeschoven. Voor 2020 rekenen we op een start bouw van ruim 200 woningen én oplevering van zo'n 100 woningen.

Met de verkoop van onze woningen in Delft aan een collega corporatie kunnen deze behouden blijven voor de doelgroep. In 2020 beogen we de resterende 103 woningen over te dragen.

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 nog steeds 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

Voor het verduurzamen van onze woningen hebben we gekozen dit te organiseren zodra de huur van een woning is opgezegd. Op deze manier gaan we in een lege woning aan de slag, dus heeft de huurder nergens last van. We renoveren de woning en zorgen er voor dat de kwaliteit goed is.

De wet Natuurbescherming zorgt voor de bescherming van dieren en planten. Dit is ook van toepassing op onze wijken en buurten. In 2019 hebben we de onderzoeken uit laten voeren die vereist zijn voor het vervangen van de resterende asbesthoudende daken. We hebben maatregelen getroffen die de mogelijke aantasting van de natuur verminderen. Hierdoor kunnen we in 2020 onze plannen voor het vervangen van de daken weer volop uitvoeren.

Het vraagstuk verduurzamen blijft ingewikkeld en lastig. De gevolgen zijn daardoor onvoorspelbaar en wij maken voortdurend inschattingen en keuzes op basis van de beschikbare informatie en onze eigen interpretatie.

Vastgoedwaarde

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 waarde van ons vastgoed is in 2019 ongeveer € 80 miljoen gestegen. We hebben een aantal woningen verkocht voor in totaal € 4,5 miljoen. De overige waardestijging van circa € 78 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 2020 de vrijkomende lening aflossen of herfinancieren.

Financieel

We hebben de begrote omzet voor 2019 van € 33 miljoen gerealiseerd. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 10,3 miljoen € 0,7 miljoen 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 (€ 5 miljoen), minder verkoopopbrengst (€ 3 miljoen), en minder uitgaven aan bedrijfskosten (€ 2 miljoen).

Risicobeheersing

Een score van een 8 op het prestatieveld “presteren naar vermogen” in de visitatie geeft de bevestiging dat we het goed doen. We zetten ons vermogen verantwoord in en maken optimaal gebruik van de financiële mogelijkheden zonder ons voortbestaan op het spel te zetten. 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 dominant risico waarop wij weinig sturing hebben. 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. Het afgelopen jaar hebben we samen geïnvesteerd in ieders persoonlijke ontwikkeling. Het komend jaar gaat het vervolg in het teken staan van de teamontwikkeling aansluitend bij onze kernwaarden. Onze financiële positie biedt ons mogelijkheden om de volkshuisvestelijke opgave in onze regio uit te voeren. We blijven scherp kijken naar de ontwikkelingen van de toenemende afroming via heffingen en belastingen en het dreigende onderwerp van verplichte collegiale ondersteuning. De resultaten van de evaluatie van de Woningwet zijn bekend. Het komend jaar gaat duidelijk worden welke veranderingen in de wet verwerkt gaan worden.

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. In de actualisatie van het afgelopen jaar zijn de projecten in Helmond en de verduurzaming van ons bezit aangepast. Door de vertraging van de projecten in 2019 zijn deze doorgeschoven. We hebben gekozen om scherper aan de wind te varen. We zijn voldoende flexibel en daadkrachtig om bij te sturen zodra dit vereist is.

Ontwikkelingen 2020

Dit jaar zijn we wereldwijd geconfronteerd met de uitbraak van het Corona virus.

Voor onze inkomsten heeft dit vooralsnog weinig invloed. Huuropbrengsten hebben een stabiel verloop. We hebben aandacht voor het mogelijk stijgen van achterstanden als gevolg van inkomensverlies van onze huurders. Hierbij stellen wij ons coulant op.

We beoordelen nauwkeurig welke activiteiten doorgaan of niet. Het uitgangspunt is geen persoonlijke contactmomenten en daar waar mogelijk uitstellen van werkzaamheden. Dit heeft tot gevolg dat uitgaven later plaatsvinden dan voorzien.

Organisatorisch heeft dit gevolgen voor de manier van werken. Onze medewerkers hebben de faciliteiten om thuis te werken en het vergaderen en overleg voeren we digitaal.

Wij verwachten onze activiteiten op de langere termijn te kunnen voortzetten zonder liquiditeitsrisico.

Verantwoord ondernemen

Als maatschappelijke organisatie staan wij voor verantwoord ondernemen. In ons werken ervaren we persoonlijk leed en onvermogen. Door samenwerking met huurders, gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, leveranciers bieden we maatwerk. Dit doen we vooral op het gebied van de maatschappelijke ontwikkeling van de toename van kwetsbare mensen, verduurzamen en circulaire economie. We delen personeel en er werken mensen vanuit 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 de klantwaardering bij reparatieverzoeken en verhuizingen. Wij zijn trots en tevreden met de gemiddelde score van een 8 die wij hebben gekregen.

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.

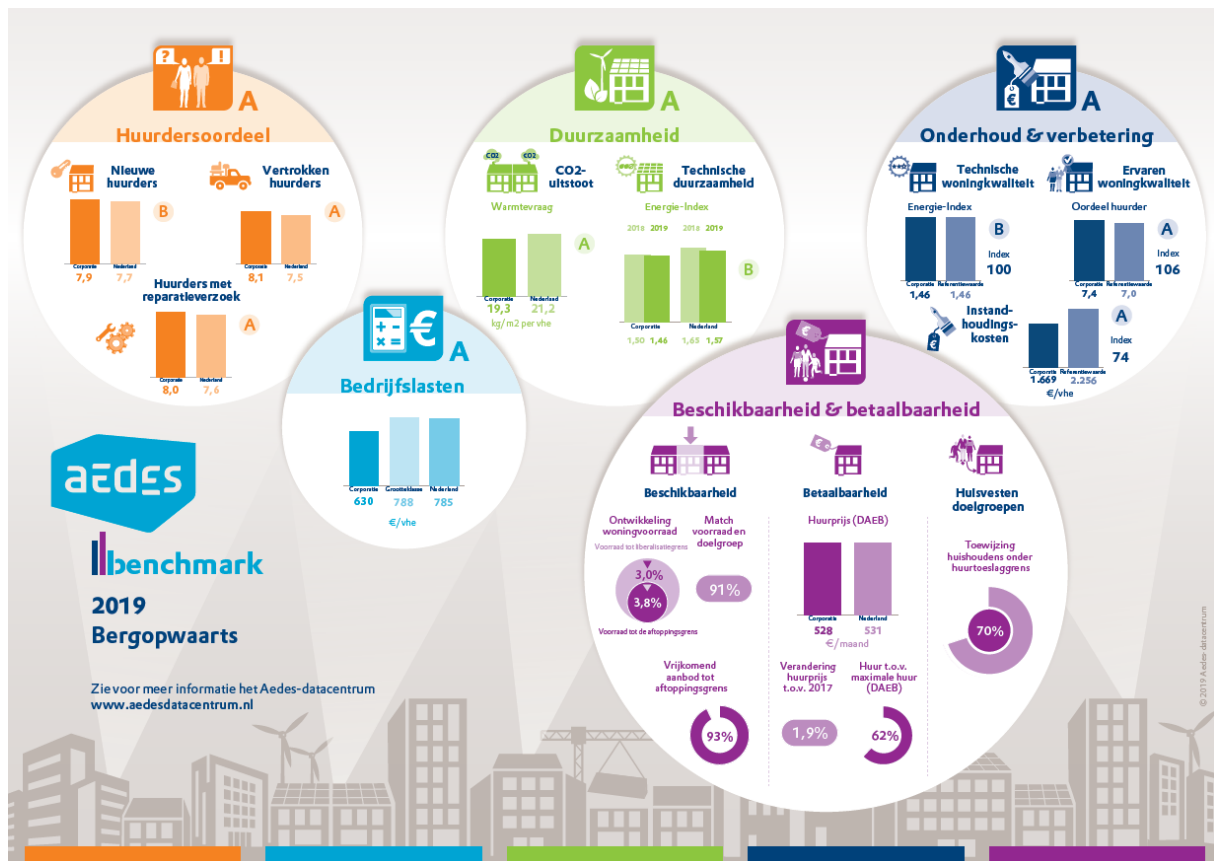
1.1.2 Waardering Aedes-benchmark

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 alle prestatievelden een prachtig resultaat neergezet!

De resultaten van Bergopwaarts zijn:

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

Wij werken met zijn allen dagelijks aan dit mooie resultaat en zullen ons blijven inzetten om dit mooie resultaat te behouden.



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 De Peel. We proberen altijd samen met hen naar een goede oplossing te zoeken. Soms worden we het niet eens met elkaar. Dan kan de bewoner de stap zetten naar een onafhankelijke geschillencommissie. Deze (regionale) geschillencommissie doet een bindende uitspraak voor de corporatie 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 2019 zijn er, twee geschillen bij de regionale geschillencommissie ingediend. Beide geschillen betroffen het afwerkingsniveau van de woning, zijn 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

Europastraat, De Parel Deurne

Op verzoek van de bewonerscommissie zijn fietsbeugels geplaatst aan de achterkant van het woongebouw. Deze zijn in samenwerking met de gemeente Deurne gerealiseerd.



De Eikelaar Asten

Op verzoek van buurtvereniging en groen-team De Eikelaar heeft Bergopwaarts in de wijk (onder voorwaarden) een stukje tuin om-niet ter beschikking gesteld. De buurtvereniging en het groen-team hebben op deze grond een “permanente” houten bergruimte gemaakt om materialen van het groen-team op te slaan.



Opening dorpskern Neerkant

Bergopwaarts heeft een bijdrage geleverd aan de opening van de vernieuwde dorpskern. Tot stand gekomen met ideeën, middelen en menskracht vanuit het dorp zelf.



Ligthartstraat Deurne

Bergopwaarts heeft op verzoek van de bewoners in het nieuwste appartementengebouw aan de Ligthartstraat een narrowcasting scherm geplaatst. Tevens hebben een aantal bewoners van de woningen aan de Ligthartstraat samen een kennismakings- en ontmoetingsbarbecue georganiseerd. Bergopwaarts heeft deze bijeenkomst ondersteund.



Buurtfeest Leigraaf en omgeving

Bewoners van de Leigraaf en omgeving organiseerden een buurtfeest. Bergopwaarts heeft gezorgd voor een springkussen voor de kinderen.



Opknappen enkele algemene groenstroken Heiakker

Er zijn enkele groenstroken aan de voorkant van een aantal woongebouwen in de Heiakker opgeknapt. We hebben beplanting verwijderd en de stroken verhard. Dit zowel ter voorkoming van ongedierte als voor de uitstraling.



Klavier Aarle Rixtel

Op verzoek van bewoners heeft Bergopwaarts een fietsopstelplaats met beugels gerealiseerd bij de ingang van het woongebouw. Daarmee kan iedereen zijn fiets op de goede plek kwijt en ziet het er weer beter uit.

Buurtfeest Boletenplein Asten na oplevering onderhoud

Samen met de wijkondersteuner hebben bewoners van het Boletenplein een buurtfeest georganiseerd. Met Oudhollandse spelen en een hapje en een drankje hebben de bewoners op het plein een leuke middag gehad waar volop gebuurt en gespeeld is.



Wilgenhof Deurne

Met bewoners van het appartementengebouw aan de Wilgenhof en de gemeente Deurne heeft Bergopwaarts stappen gezet om in 2020 individuele bergingen te realiseren. Ook is Bergopwaarts door bewoners van de Wilgenhof gevraagd om samen met de gemeente Deurne mee te denken over het verbeteren van het groene plein op de Wilgenhof. In 2020 worden hierin verdere stappen gezet.

Torenstraat Deurne

Op verzoek van bewoners van de Torenstraat heeft Bergopwaarts een bankje in de entree gerealiseerd. Bewoners vinden het fijn als ze binnen kunnen zitten als ze bijvoorbeeld wachten op een taxi.

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 de meeste situaties in overleg opgelost. In 2019 hebben juridische procedures in 3 situaties geleid tot het uitzetten van de overlastveroorzaker. In alle drie de situaties ging het om alleenstaanden. Het aantal overlastkwesties is flink gestegen ten opzichte van 2018. Gedeeltelijk komt dit doordat we in 2019 beter registreren.

Aantal leefbaarheidszaken naar type

Jaar	2019	2018
Totaal aantal overlastkwesties	182	106
Psychische en verslavingsproblematiek	18	18
Verwaarlozing	53	29
Geluidsoverlast	48	35
Onrechtmatig gebruik woning	29	10
Overig	34	14

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	2019	2018
Totaal aantal overlastkwesties	182	106
Deurne	141	86
Asten	34	18
Helmond	2	0
Overig	5	2

2. Verhuur- en betaalbaarheid

2.1 Verhuringen

Woningzoekenden

Ruim elfduizend (11.205) personen (in 2018: 9.730) staan op dit moment bij ons ingeschreven als woningzoekende. Slechts 16% van hen is ook actief op zoek naar een woning door (in 2019) 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 9,1%.

De mutatiegraad is in 2019 gestegen naar gemiddeld 7,0% van de woningvoorraad (2018: 6,9%). Mutaties vanuit opgeleverde nieuwbouwwoningen, terugkoop van koopgarantwoningen en verkopen zijn in deze cijfers niet meegenomen.

Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning

Jaar	2019	2018
Aantal reacties	57	49

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is opgelopen van 49 in 2018 naar 57 in 2019.

Verhuringen aan doelgroep met recht op huurtoeslag (passend toewijzen)

Omschrijving	2019		2018			
	Grens huur	Grens inkomen	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met recht op huurtoeslag			202	98,5%	292	98,7%
Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens	€ 607,46	€ 22.700 of € 22.675	117	98,3%	207	99,5%
Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens	€ 607,46	€ 30.800	38	97,4%	47	93,6%
Aantal verhuringen meer-persoons huishoudens	€ 651,03	€ 30.800	47	100%	38	100%

We hebben in 2019 bijna 100% van de woningen passend toegewezen. Slechts drie woningen zijn niet passend toegewezen.

Verhuringen aan primaire doelgroep (Europese norm)

Omschrijving	2019		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 720,42	306	100,0%	435	100,0%
Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 38.035	282	92,2%	407	93,6%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 38.035 en ≤ € 42.436	11	3,6%	14	3,2%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 42.436	13	4,2%	14	3,2%

Ruim 92% van de woningen verhuurden we aan de primaire en secundaire doelgroep. We hebben meer woningen geadverteerd, die toegankelijk zijn voor huishoudens met een hoger inkomen.

2.1.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Ieder jaar verhuren we naast de reguliere verhuur, woningen aan bijzondere doelgroepen. Dit zijn mensen die zich in bijzondere of uitzonderlijke situaties bevinden. Bergopwaarts heeft afspraken met sociaal maatschappelijke organisaties om mensen met een vorm van woonbegeleiding aan huisvesting te helpen, zoals bijvoorbeeld het Regionaal Autisme Centrum. Maar dit zijn ook mensen die door onze sloopplannen gevraagd worden te verhuizen en op deze manier een nieuwe woning krijgen toegewezen. Voor urgentie kom je alleen in aanmerking wanneer je dakloos dreigt te worden buiten je eigen schuld om, of dat je vanwege een zorgvraag niet meer in je eigen woning kunt wonen. De meeste urgenties worden nog steeds toegewezen aan mensen met minderjarige kinderen die gaan scheiden. Het belang voor de kinderen staat hierin voorop.

Directe verhuur

Jaar	2019	2018
Verhuurd met urgentie	39	25
Verhuurd aan vergunninghouders	5	12
Verhuurd via Wooniezie	10	10
Verhuurd vanwege wijkverbetering	10	0
Overige directe verhuur	45	11
Totaal directe verhuur (exclusief verhuringen via reguliere loting)	109	58
Als % van totale verhuringen	35,2%	13,3%

In 2019 is het aantal verhuringen aan vergunninghouders sterk teruggelopen naar 5 woningen. Aan de jaarlijkse taakstelling is voldaan, mede omdat dit jaar met een voorstand werd begonnen waardoor er dit jaar minder vergunninghouders geplaatst hoefden te worden dan in voorgaande jaren.

Onder 'Overige directe verhuur' vallen de Verhuringen vanuit onze samenwerking met sociaalmaatschappelijke partners (36) en verhuringen ten gevolge van woningruil (9).

2.2 Huurverhoging

In 2019 hanteerden we (gemiddeld) een inflatievolgende huurverhoging van 1,6%. 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 2019 heeft de ingeslagen weg geleid tot meer resultaten, oftewel een lagere huurachterstand in zowel aantal als bedrag. Die ingeslagen weg bestaat uit het zo vroeg mogelijk in contact komen met huurders, die hun huur niet betalen.

Vorderingen en huurachterstanden

Jaar	2019			2018		
	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
(ex-) Huurders met een openstaande vordering	314	€ 454.000	1,4%	346	€ 592.000	1,7%
Waarvan zittende huurders	235	€ 227.000	0,7%	266	€ 331.000	0,9%
Waarvan vertrokken huurders	79	€ 227.000	0,7%	80	€ 261.000	0,8%

2.4 Ontruimingen

In 2019 sprak de rechter 15 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	2019				2018			
	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/ Regeling	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/ Regeling
Huurachterstand	11	3		8	15	6		9
Druggerelateerd								
Overlast	3	3						
Woonfraude	1	1			2	2		
Totaal	15	7	0	8	17	8	0	9

Van het aantal ontruimde woningen bevinden zich er vijf in de gemeente Deurne, één in de gemeente Asten en één in de gemeente Laarbeek.

3. Ons woningbezit

3.1 Woningbezit

In 2019 bestond 90% van onze voorraad uit goedkope en betaalbare huurwoningen (tot € 651,03). Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het aantal is met 24 woningen vergroot tot 4.560 (in 2018: 4.536).

De totale woningvoorraad bleef stabiel en nam in 2019 slechts met 1 woning toe. We verkochten 19 woningen om nieuwbouw te kunnen financieren en we hebben 20 koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen.

Klasse-indeling woongelegenheden

Omschrijving	2019		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal goedkoop betaalbaar (\leq € 424,44)	665	13%	736	15%
Aantal betaalbaar ($>$ € 424,44 en \leq € 651,03)	3.915	78%	3.800	75%
Aantal duur ($>$ € 651,03 en \leq € 720,42)	263	5%	283	6%
Aantal duur ($>$ huurtoeslaggrens € 720,42)	44	1%	56	1%
Aantal onzelfstandig	171	3%	171	3%
Totaal	5.047	100%	5.046	100%

3.2 Nieuwbouw

Tot 2024 werken we aan de realisatie van honderden nieuwbouwwoningen, verdeeld over projecten in de gemeenten Asten, Deurne en Helmond. 2019 heeft in het teken gestaan van planontwikkeling, aanvraag omgevingsvergunning en het uitonderhandelen met bouwers. Aan de projecten Kruisstraat (Deurne), de Eeuwsels (Helmond) en Loverbosch II (Asten) werken we in 2019. Uiteraard starten we ook met nieuwe projecten zoals Christinaplantsoen en Haspelweg in 2021 en verder. In die projecten richten we ons op de diversiteit van ons bezit: we bouwen vooral kleinere huizen.

Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2019

We hebben in 2019 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

In voorbereiding voor start uitvoering in 2020

Project	Gemeente	Huurprijs*	Woning	Appartement	Totaal
Kruisstraat	Deurne	€ 495 & € 607		53	53
Haspelweg	Deurne	€ 607	47		47
Christinaplantsoen	Deurne	€ 607	26		26
Bloemenwijk Ceresstraat	Asten	€ 651	12		12
Loverbosch II	Asten	€ 607 & € 651	41		41
Eeuwsels	Helmond	€ 495 & € 607		115	115
Totaal			126	168	294

* de huurprijzen worden bij oplevering geïndexeerd naar de geldende aftoppingsgrenzen

3.2.1 Grondposities

Grondposities die in de nabije toekomst een ontwikkellocatie zijn, hebben we meegenomen in de begroting. In 2019 hoefden we geen afboekingen te doen op grondposities. De levering van het hoofdgebouw aan de Haspelweg aan Amvest heeft plaats gevonden in mei 2019 na definitieve vergunningsverlening. Voor de grondpositie aan de Kruisstraat is het bestemmingsplan inmiddels gewijzigd. De bestaande gebouwen zijn geleverd aan derden. Voor Lungendonk is opnieuw de omgevingsvergunning aangevraagd. Indien de vergunning onherroepelijk is zal NL Opgewekt opnieuw de SDE+ subsidie aanvragen. Zodra dat gebeurd is, leveren we de gronden aan NL Opgewekt. Voor de grondposities aan de Ceresstraat en de Eeuwsels zijn we in 2019 gestart met de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan waarbij conform planning wordt gestart met de realisatie in 2020.

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Strategie	Classificatie	M ²	Waarde
Kruisstraat	Deurne	Wonen	Ontwikkelen	DAEB	9.081	€ 664.000
Haspelweg	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen	DAEB	16.849	€ 315.000
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	Niet bekend	Niet-DAEB	39.023	€ 396.000
Ceresstraat 2	Asten	Maatschappelijk	Ontwikkelen	DAEB	2.124	€ 238.000
Loverbosch II	Asten	Wonen	Ontwikkelen	DAEB	5.588	€ 1.674.000
Eeuwsels	Helmond	Wonen	Ontwikkelen	DAEB	5.438	€ 3.224.000
Lungendonk	Someren	Agrarisch	Verkopen	Niet-DAEB	50.000	€ 451.000
Totaal					128.103	€ 6.962.000

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 in 2021 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 onderhoud hebben we vooral daken en gevels vervangen en isolatieglas geplaatst. Alle duurzaamheidsmaatregelen hebben ertoe geleid dat we in 2019 circa 215 labelstappen maakten. De gemiddelde Energie-index van het woningbezit is nu 1,41 (C-label). De huidige indexverdeling is als volgt:

Indexklasse	2019		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
EI ≤ 0,6 (A++)	71	1%	20	0%
0,6 > EI ≤ 0,8 (A+)	178	4%	118	2%
0,8 > EI ≤ 1,2 (A)	1.205	24%	902	18%
1,2 > EI ≤ 1,4 (B)	901	18%	1.038	21%
1,4 > EI ≤ 1,8 (C)	1.780	35%	1.971	39%
1,8 > EI ≤ 2,1 (D)	473	9%	510	10%
2,1 > EI ≤ 2,4 (E)	154	3%	172	3%
2,4 > EI ≤ 2,7 (F)	49	1%	51	1%

Indexklasse	2019		2018	
	El > 2,7 (G)	47	1%	80
Onbekend*	189	4%	184	4%
Totaal naar energieindex	5.047	100%	5.046	100%

* In de categorie 'Onbekend' zijn voornamelijk onze onzelfstandige eenheden opgenomen waarvoor geen energie-index is vereist. Dit zijn kamerwoningen, 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 2019 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 2019 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 277 woningen (2018: 213). Toch zijn we niet helemaal tevreden over het aantal woningen waarvan we in 2019 de energieprestatie verbeterden. 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 2020 het aantal woningverbeteringen verder te verhogen mede door gebruik te maken van het Mureno concept.

Opgeleverde renovaties 2019

Project	Gemeente	Korte omschrijving	Totaal
Houten Hoek	Deurne	Verduurzaming daken en kozijnen	48
Neerkant	Deurne	Verduurzamen daken en kozijnen	13
Crobachplantsoen	Deurne	Gevelrenovatie	10
Vlierden	Deurne	Dakrenovatie	6
Zonneland	Deurne	Vervangen kozijnen	25
Boletenplein	Asten	Vervangen kozijnen en gevelbekleding	47
Asten centrum	Asten	Dakrenovatie	5
Totaal			154

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 2019 verkochten we 17 woningen in Deurne, één woning in Asten en één woning in Laarbeek. In Asten verkopen we bij voorkeur geen woningen, vanwege de grote vraag en het geringe aanbod dat we in die gemeente hebben. Het komende jaar 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 vijf garageboxen en in Asten twee garageboxen. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 4,3 miljoen bij aan de realisatie van onze nieuwbouwprojecten. Van de 20 koopgarantwoningen die we in 2019 terugkochten, zijn er 10 opgenomen in onze betaalbare voorraad. De overige hebben we direct doorverkocht.

3.4.2 Sloop bestaand bezit

We hebben in 2019 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 vijf typen onderhoud: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, binnenonderhoud, planmatig onderhoud en Mureno.

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 Vastgoedrealisatie coördineert het klantgerichte onderhoud en Mureno, ook met vaste partners. Afhankelijk van het type projectmatig onderhoud kiest diezelfde afdeling voor onze vaste partners of voor aanbesteding.

Onderhoudssoort	2019	2018	Vershil
Reparatieonderhoud	1.033.000	878.000	155.000
Mutatieonderhoud	639.000	515.000	124.000
Binnenonderhoud	1.243.000	1.002.000	241.000
Planmatig onderhoud	5.255.000	5.478.000	- 223.000
In beheer gegeven vastgoed	54.000	49.000	5.000
Onderhoud eigen kantoor	83.000	85.000	- 2.000
Totaal	8.307.000	8.007.000	300.000

3.5.1 Reparatieonderhoud

Hogere uitgaven voor het bestrijden van vochtproblemen leiden dit jaar tot een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar.

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. In 2019 hebben dit MURENO concept verder uitgewerkt en toegepast.

3.5.3 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 2019 realiseerden we: keukeninrichting (88), keukenblok inclusief keukenkastjes (60), toiletinrichting (47), douche-inrichting (78), opdek binnendeuren (67) en vlizotrappen (7).

3.5.4 Planmatig onderhoud

In 2019 hebben we de laatste woningen afgewerkt in de Sterrenwijk in Asten en de Houten Hoek in Deurne. De daken vervangen we daar door daken met een hogere isolatiewaarde en we verwijderde de asbestdakplaten. Beter isolatie en andere duurzaamheidsmaatregelen leveren voor huurders een flinke verhoging van het wooncomfort op en besparingen op energieverbruik.

2019 heeft in het teken gestaan van de voorbereidingen voor het asbest saneren van circa 290 woningen in vier verschillende kavels. We hebben een flora en fauna vergunning aangevraagd en alle asbestinventarisaties zijn inzichtelijk gemaakt. De eerste pilot woningen zijn ook afgerond in 2019.

3.5.5 Mureno

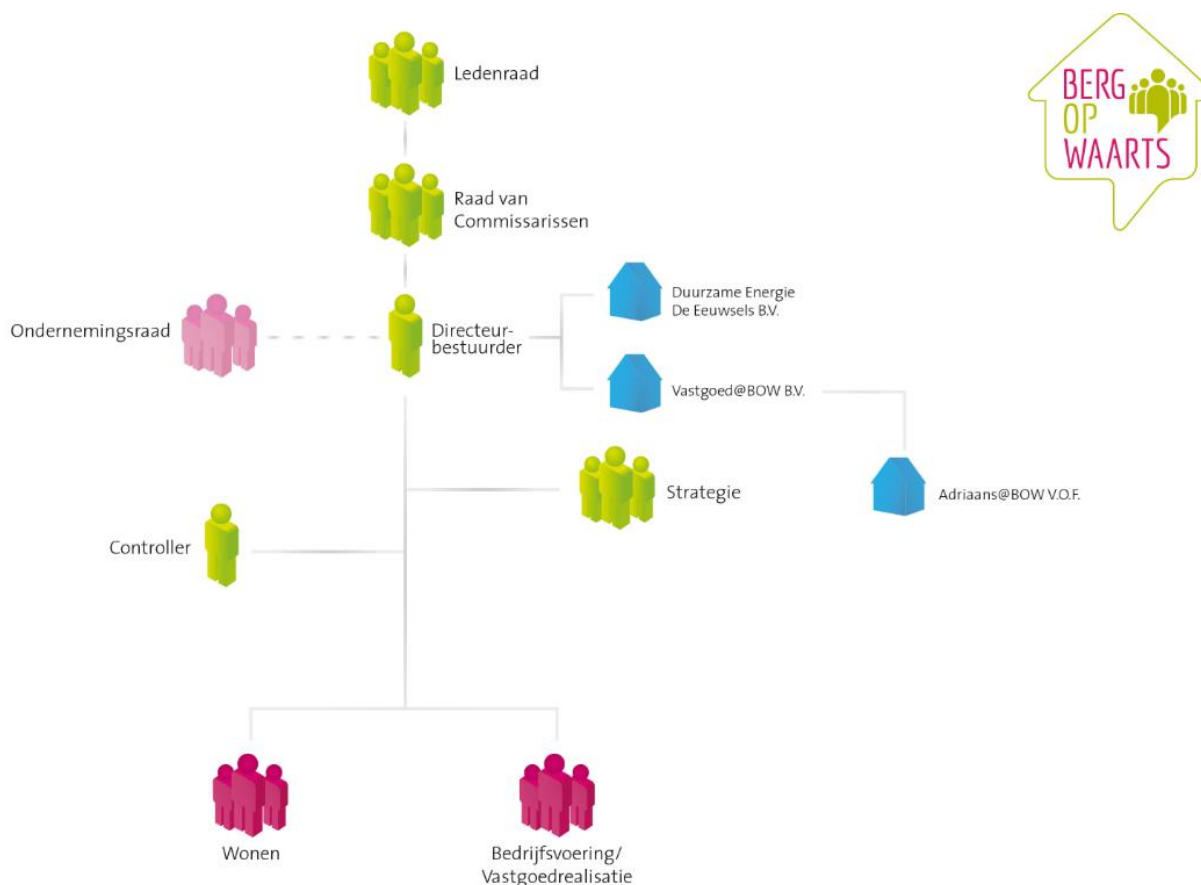
Halverwege 2019 is een concept in het leven geroepen om bij mutatie van een eengezinswoning met bouwjaar voor 1990, deze woning te verduurzamen door extra isolatie aan te brengen aan dak en gevels, isolatieglas voor zover dit noodzakelijk is en door de verwarmingsinstallatie te verbeteren. Ook worden er zonnepanelen gelegd. Mutatieonderhoud en eventueel binnen onderhoud wordt hierin meteen meegenomen. In 2019 zijn verspreid over het hele bezit 31 woningen op deze manier aangepakt en opgeleverd.

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

We doen het samen

Eind 2019 werkten 37 vaste en 3 collega medewerkers samen aan de realisatie van onze doelstellingen. Het gaat om 30,97 fte's aan vaste (in 2018: 29,47 fte's) en 0,67 fte's aan collega medewerkers (in 2018: 0,67 fte's). Twee stagiaires hebben een waardevol onderzoek uitgevoerd en er zijn twee op elkaar volgende trainees aan de slag gegaan. We hebben afscheid genomen van een medewerker en er is een collega met pensioen gegaan. Daarnaast hebben we drie nieuwe gezichten verwelkomt.

Onze eigen expeditie

De ontwikkeling op onze kernwaarden Samen, Persoonlijk en Betrokken hebben het afgelopen jaar centraal gestaan. Iedereen heeft een Talent en Motivatie Analyse gekregen en is hiermee aan de slag gegaan met zijn (collega) buddy en coach. Dit had als resultaat je persoonlijke ontwikkelplan.

Je kon deelnemen aan de workshop "Stevig aan het Stuur" en Ergin Borova heeft ons geïnspireerd aan de hand van vooruitkijken en de digitale corporatie.

We zijn op schrijftraining gegaan om onze communicatie beter af te stemmen op onze doelgroep. Aan jurytafels hebben we dagelijkse dilemma's met elkaar gedeeld. En met een "Jump" hebben we onze expeditie 2019 afgerond.

Wij zijn in beweging, ontwikkelen onszelf, elkaar en de organisatie!

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim laat gedurende 2019 een dalende trend zien. Het eerste half jaar was het verzuim nog 6,3%, terwijl het totale verzuim in 2019 5,6% was en daarmee gelijk het aan het verzuim in 2018. Het aantal ziekmeldingen is gedaald van 37 naar 24. De oorzaken van het ziekteverzuim zijn divers. Het verzuim is vaak kortdurend maar af en toe is een langere herstelperiode nodig. Hierbij passen we maatwerk toe met soms persoonlijke begeleiding.

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 2019 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 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	32.956	32.012
Opbrengsten servicecontracten	714	672
Overige bedrijfsopbrengsten	147	123
	33.817	32.807
Bedrijfslasten		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	2.365	2.227
Onderhoudslasten	8.307	8.007
Leefbaarheid	161	195
Lasten servicecontracten	667	719
Niet beïnvloedbare lasten	4.434	6.750
Overige bedrijfslasten	1.929	1.690
Rentelasten	5.698	5.964
	23.561	25.552
Bedrijfsresultaat	10.256	7.255
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	937	2.241
Afschrijvingen	-296	-309
Waardeveranderingen	62.843	56.801
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.814	-2.770
Resultaat deelnemingen	-15	-25
	61.655	55.938
Resultaat na belastingen	71.911	63.193

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar laten ten opzichte van 2018 beperkt toenemen. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 9,62% toegenomen. De onderhoudslasten laten een stijgende lijn zien (3,75%). Dit is voornamelijk te verklaren door de toename van vrijgekomen gedateerde woningen en een toename van het aantal reparatieverzoeken. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden zijn flink gedaald (34,3%). De voornaamste reden hiervoor is de vermindering van de verhuurdersheffing. Ons bedrijfsresultaat laat hiermee een stijging zien en blijft daarmee voldoende om aan de financiële ratio's te voldoen. Doordat het aantal woningen dat we verkopen afneemt, ligt het verkoopresultaat lager dan voorgaand jaar.

De waardeveranderingen kennen een forse stijging vanwege een stijging van de WOZ-waarden over het afgelopen jaar en het moeten toepassen van lagere onderhoudsnorm in de marktwaarde verhuurde staat voor het scenario van uitponden.

5.1.1 Aedes Benchmark bedrijfskosten

Een van de prestatievelden van de Aedes-benchmark is 'De gemiddelde (beïnvloedbare) bedrijfskosten'. Onze bedrijfskosten over 2018 liggen in totaal € 51 per verhuureenheid lager dan in de voorgaande editie van de Aedes-benchmark: € 630 per verhuureenheid (in 2017: € 681 per verhuureenheid). De niet-beïnvloedbare

bedrijfskosten (zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing en verhuurderheffing) worden buiten beschouwing gelaten. De beïnvloedbare bedrijfskosten per verhuureenheid bedroegen in 2018 landelijk gemiddeld € 785 per verhuureenheid. Bergopwaarts krijgt hiermee in 2019 een score van A. Dat is een evenaring van het resultaat ten opzichte van het voorgaande jaar.

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 2019.

Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
Stand per 1 januari 2019	150.800
Nieuwe leningen	10.000
Aflossingen	- 10.000
Stand per 31 december 2019	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 2019 bedroeg het saldo van deze lening € 4 miljoen.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

5.2 Onze financiële continuïteit

Prognose kasstroomverloop 2020-2024 (verkort) (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024
Huren en vergoedingen	34.007	35.749	37.036	37.999	39.052
Onderhoudsuitgaven	-8.659	-9.200	-6.070	-6.635	-6.694
Bedrijfslasten	-8.264	-8.276	-8.276	-8.478	-8.689
Niet beïnvloedbare heffingen	-5.063	-3.494	-2.005	-5.800	-6.043
Vennootschapsbelasting	-2.919	-2.844	-3.522	-2.849	-2.855
Rente-uitgaven	-5.739	-5.895	-6.168	-6.203	-6.428
Investeringsuitgaven	-46.173	-39.621	-21.315	-21.669	-21.714
Ontvangsten uit verkoop	27.315	6.060	6.395	6.461	6.901
Financieringskasstroom	17.149	28.488	4.254	8.401	7.426
Mutatie liquide middelen	1.654	967	329	1.227	956

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, blijft het beeld dat Bergopwaarts aan alle toetsingsnormen kan voldoen. Op de lange termijn zien we dat we niet meer aan alle toetsingsnormen kunnen blijven voldoen. Ondanks dat de kans

klein is dat dit scenario zich voordoet, hebben we voldoende tijd om hierin bij te sturen, zodat we ook op de lange termijn 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	2,27	1,68	2,09	2,81	2,33	2,34
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV)	≤ 75%	36,57	49,70	55,70	56,00	57,40	58,60
Dekkingsratio marktwaarde in %	≤ 50%	22,12	28,10	30,60	30,10	30,50	30,50
Solvabiliteit beleidswaarde in %	≥ 20%	53,21	43,30	39,90	40,10	39,20	38,60

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:

- jaarlijkse huuraanpassing
- onze energieagenda en dan met name de verduurzaming bij mutatie (Mureno)
- prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
- voortgang op onze nieuwbouwplannen
- WKO-installaties

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via bewonerscommissies. In 2019 zijn alleen de bewonerscommissies Noorderlicht en de Europastraat actief geweest.

Dit jaar hebben we afscheid genomen van Ton van de Weerd als secretaris van de HBO. Ton heeft zich jarenlang ingezet voor de belangen van onze huurders. Wij bedanken hem hiervoor.

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 woningcorporatie Vestia hebben we inmiddels een partij gevonden die ons bezit in Delft wil overnemen. Een koopovereenkomst is in 2019 gesloten. In 2019 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 2019 zijn er minimale (opplus)voorzieningen in woningen aangebracht om ervoor te zorgen dat huurders beter en makkelijker zorg kunnen ontvangen. Dit zijn aanpassingen waarin de AWBZ of WMO niet voorziet. De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waarmee wij samenwerken zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, SMO, Regionaal Autisme Centrum, GGZ, Kempenhaeghe, LEVgroep, Vluchtelingenhulp en Bijzonder Jeugdwerk Brabant. Daarnaast werken we samen met ouderinitiatieven van stichting de Droom en Stichting Tweedelig.

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. Eén van deze initiatieven is de 'Proeftuin Deurne' waar we door samenwerking en ontschotting oplossingen zoeken voor mensen met een hulpvraag.

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 21 gemeenten. We behandelen de (strategische) woonagenda, delen kennis en ervaring en ontwikkelen regionaal beleid.

Dit jaar zijn er ook gesprekken met Volksbelang gestart. Zij willen graag hulp bij het herontwikkelen van de Leonardusbuurt in Helmond. Een buurt die dit hard nodig heeft, maar waar de financiën niet aanwezig zijn om dit op de juiste manier op te pakken. Volksbelang en Bergopwaarts hebben de intentie uitgesproken om dit samen te gaan doen.

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

In 2019 hebben we vooral de nadruk gelegd op de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers in relatie tot de kernwaarden. In de eerste twee jaar van ons ondernemingsplan hebben we projecten gerealiseerd die een bijdrage hebben geleverd aan onze effecten uit het ondernemingsplan (klantwaardering, passend wonen en transparantie).

Activiteiten in 2019

- Talent Management Analyse (TMA) inclusief uitleg voor iedere medewerker
- Persoonlijk ontwikkelplan (POP) per medewerker opstellen
- In koppels (buddy's) POP's bespreken en aanscherpen
- Tweedaagse Workshop "Stevig aan het Stuur" waarin in kleine groepen handvatten en tools aangereikt en getraind zijn naar aanleiding van de TMA's.
- Spreker Ergin Borova over "irritatie & inspiratie" aan de hand van de digitale corporatie
- Jurytafels waar gesprekken zijn gevoerd over de dagelijkse dilemma's en keuzes die medewerkers moeten maken en de afwegingen die ze daarbij maken (begrijp elkaars werk beter)
- Workshop schrijven; hoe maak ik brieven leesbaar en duidelijk voor onze doelgroep en hoe verwerk je onze kernwaarden daarin

Van evaluatie naar ontwikkeling

We hebben onze jaarlijkse gesprekcycclus veranderd zodat deze aansluit bij de koers die we willen varen. Van beoordelen en terugkijken naar vooruitkijken en ontwikkelen. De gesprekken met medewerkers hebben zich meer gericht op persoonlijke ontwikkeling, arbeidsvitaliteit en arbeidsmobiliteit. De uitkomsten van de TMA's zijn hierin leidend geweest. Iedereen heeft hieraan deelgenomen en persoonlijke doelen geformuleerd. Gedurende het jaar is hieraan gewerkt, ervaren en besproken. Dit heeft een mooie dynamiek in de organisatie gebracht.

Talent Management Analyse

De Talent Management Analyse (TMA) is een betrouwbare en gevalideerde persoonlijkheidsanalyse die de talenten van mensen in beeld brengt. De insteek is positief: iedereen beschikt over talent, blinkt ergens in uit. Naast talenten en persoonlijkheid geeft de TMA inzicht op welke werkgebieden een persoon het meest gemotiveerd en talentvol kan functioneren én waar het verborgen potentieel van mensen ligt. Een zeer bruikbaar instrument voor persoonlijke ontwikkeling.

Jurytafels

In een drietal groepen van medewerkers, verdeeld over verschillende afdelingen, zijn verschillende dilemma's besproken uit de dagelijkse praktijk. Zo is er gesproken over urgentiegevallen die zich in het grijze gebied bevinden, een huisuitzetting met bijzondere wendingen en een niet-reguliere huuropzegging. Het doel is om te leren van elkaar en elkaars afwegingen te kennen.

Conclusie

Alhoewel de waarde in cijfers van de ontwikkeling in het afgelopen jaarplan moeilijk is vast te stellen is het heel waardevol. Het heeft de medewerkers én de organisatie enorm veel gebracht, dynamiek, energie, inzicht en ook lol. In een organisatie waar mensen lang werken en ouder worden, roesten patronen vast. Dit traject zorgt dat iedereen, op zijn eigen tempo, weer in beweging is en zich dingen afvraagt. Dat is voor iedereen anders, maar een stap richting een vitale en lerende 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 termijndoelstellingen, 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.

Meer ruimte voor eigen verantwoordelijkheid blijft 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 net als in 2018 maatregelen genomen om het risico te verminderen.

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 en richting de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. In 2019 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

- Woningwet/governance
- 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. Uit de interimcontrole door de accountant is vastgesteld dat de interne organisatie en de administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Er zijn geen risico's geconstateerd met urgentie of die een verhoogd risico vormen in het kader van de jaarrekening, maar wel de aandacht vereisen vanuit de organisatie. Hierbij moet gedacht worden aan verdere inbedding van het risicomanagement en nog kleine aandachtspunten op het vlak van autorisaties.

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 is de ondernemingsraad hiermee ingestemd. Voor 2019 stond een workshop integriteit gepland. Uiteindelijk is gekozen om de workshop te verplaatsen naar 2020 en meerdere collega corporaties uit de regio hierbij te betrekken. Op deze wijze willen wij gezamenlijk een belangrijk onderwerp als integriteit de aandacht geven die het moet krijgen.

In 2019 zijn er binnen Bergopwaarts geen meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

7.5 Klokkenluidersregeling

In 2019 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

7.6 Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2019 zijn er weer stappen gezet in het borgen van de AVG-wetgeving binnen de organisatie. Constateringen uit de interne controle van 2018 zijn opgepakt en verwerkt. De verplichte onderdelen van de AVG zijn voldoende tot goed geïmplementeerd.

Om de bewustwording rond dit thema levendig te houden hebben medewerkers van Bergopwaarts in 2019 maandelijks via een e-learning module doorlopen. Iedere maand werd een ander onderwerp binnen de AVG belicht via animatiefilmpjes en toetsingsvragen.

In 2019 heeft de privacy officer vanuit de interne organisatie twee meldingen ontvangen, waarbij er mogelijk sprake was van een zogenoemd datalek. Na onderzoek bleek dat het om incidenten ging waarbij de privacy van onze huurder(s) geen risico liep. Om die reden is geen melding noodzakelijk gebleken richting de Autoriteit persoonsgegevens. De meldingen bevestigen het bewustzijn onder medewerkers en een cultuur waar meldingen worden gezien als een kans om verdere verbeteringen te realiseren in de borging van de AVG. Ook in 2020 blijft AVG de aandacht krijgen en vindt er tevens een interne controle plaats op dit thema.

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 geeft richting aan de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze leidraad is in 2019 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 goed 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 een delegatie van 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 een lid voor de beschikbare zetels van de RvC in 2019 heeft de ondernemingsraad een rol.

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. De RvC gaat op informele wijze met verschillende belanghebbenden in gesprek.

Interne beheersing en controlesystemen

In 2019 heeft BDO Accountants, door de RvC benoemd in 2015, de controle verricht over het verslagjaar 2018. Op advies van de auditcommissie heeft de RvC de specifieke aandachtspunten voor het controlewerkplan 2019 vastgesteld. Het onderwerp "Aanbestedingen" 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 en eindverslagen van de interne controles. 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:

- Reglement Raad van Commissarissen per 1 januari 2020

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 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 2019 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 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 2019 is van deze aanspreekbaarheid geen gebruik gemaakt.

Toezicht

In 2019 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toezicht uitgevoerd op basis van de door ons aangeleverde verantwoordingsinformatie, accountantsverslag en assurancerapporten. Bergopwaarts voldoet aan de normen en vereisten en er zijn geen opmerkingen gemaakt.

In 2019 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op basis van de prospectieve informatie het borgingsplafond en de borgbaarheid vastgesteld. Bergopwaarts is borgbaar en het borgingsplafond voor de jaren 2019 tot en met 2021 is voldoende voor de geplande activiteiten in die periode.

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 2019 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 2019 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
08-04-2019	Jaarrekening en jaarverslag 2018	Vaststelling
08-04-2019	Verlenen decharge aan de bestuurder voor het gevoerde bestuur	Goedkeuring
08-04-2019	Jaarrekening 2018 verbindingen Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vaststelling
08-04-2019	Treasury jaarevaluatie 2018	Vaststelling
08-04-2019	Managementrapportage periode 2018-03	Vaststelling
08-04-2019	Projectinvestering Loverbosch II Asten	Goedkeuring
08-04-2019	Projectinvestering Ceresstraat Asten	Goedkeuring
08-04-2019	Projectinvestering De Eeuwsels fase 2 Helmond	Goedkeuring
08-04-2019	Herbenoeming lid Raad van Commissarissen mevrouw N. Ogg	Goedkeuring
08-04-2019	Selectie bureau uitvoeren visitatie 2019	Goedkeuring
08-04-2019	Benoeming vicevoorzitter de heer F. Gielgens	Goedkeuring
08-04-2019	Indeling commissies Raad van Commissarissen	Vaststelling
08-04-2019	Auditplan 2019	Vaststelling
25-06-2019	Bod aan gemeenten 2020	Goedkeuring
25-06-2019	Evaluatie externe accountant verslagjaar 2018 inclusief voorbereiding auditplan 2019	Vaststelling
25-06-2019	Matrix sociale woningbouw 2019	Goedkeuring
25-06-2019	Managementrapportage en treasuryrapportage 2019-01	Vaststelling
22-10-2019	Verkoop bezit Delft 103 woningen aan collega corporatie Vestia	Goedkeuring
22-10-2019	Woningmarktstrategie Bergopwaarts	Vaststelling
22-10-2019	Intentieovereenkomst Leonardusbuurt en samenwerking met collega corporatie Volksbelang	Goedkeuring
22-10-2019	Intentieovereenkomst projectinvestering D'n Herd Helmond	Goedkeuring

Datum	Onderwerp	Besluit
22-10-2019	Organisatie en begeleiding werving en selectie vacatures (her)benoeming leden Raad van Commissarissen	Goedkeuring
22-10-2019	Managementrapportage en treasuryrapportage 2019-02	Vaststelling
03-12-2019	Bekrachten benoeming voorzitter de heer F. Gielgens	Goedkeuring
03-12-2019	Benoeming vicevoorzitter de heer F. Berends	Goedkeuring
03-12-2019	Bestuurlijke reactie visitatierapport 2019	Goedkeuring
03-12-2019	Reglement Raad van Commissarissen per 1 januari 2020	Goedkeuring
03-12-2019	Managementletter 2019	Goedkeuring
03-12-2019	Begroting 2020 e.v. Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
03-12-2019	Begroting 2020 e.v. Verbindingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring
03-12-2019	Treasury jaarplan 2020	Goedkeuring
03-12-2019	Jaarwerkplan 2020 Raad van Commissarissen	Vaststelling

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 2019

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
Mevrouw A.E.M. Blokker (30-08-1953 – 18-10-2019)	Voorzitter tot 18-10-2019 /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)	Voorzitter vanaf 01-11-2019, Lid-vicevoorzitter /Volkshuisvestelijk	Eigenaar Gielgens consulting. Lid Raad van Toezicht SGL Zorg te Sittard. Bestuurder Spes Bona B.V. te Deventer. Bestuurder Foppen Holding te Harderwijk.
Mevrouw N.C. Ogg (06-10-1978)	Lid/Juridisch	Oprichter en werkzaam bij ONS Advocaten, gevestigd in Eindhoven en Roermond. Lid klachtencommissie Wonen Zuid, vanaf oktober 2019 voorzitter. Arbitrator bij Digitrage. Lid Huurcommissie vanaf oktober 2019.
De heer E.H.A. Delsing (06-05-1960)	Lid/Sociaal maatschappelijk	Zelfstandig ondernemer Tot 1 november 2019: Voorzitter Raad van Bestuur (eenhoofdig) van Stichting Land van Horne te Weert en Bestuurslid Samenfonds.
De heer F.J. Berends (27-07-1968)	Lid-vicevoorzitter vanaf 03-12-2019/Financieel economisch	Directeur Bedrijfsvoering Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
Mevrouw A.E.M. Blokker	20-12-2012	18-10-2019	29-11-2016	-
De heer F.H.P. Gielgens	26-04-2012	26-04-2020	21-06-2016	-
Mevrouw N.C. Ogg	28-04-2015	28-04-2023	08-04-2019	-
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 2019 waren de statuten 7 november 2018 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 topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 2019 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 2019 was dit bedrag voor de voorzitter € 18.700 en voor een lid € 12.500). In lijn met de door de VTW vastgestelde Beroepsregel voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties en het advies van de directeur-bestuurder is 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 2019 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 18.700	€ 12.500	€ 12.500

Of een deel van de beloning naar rato van de duur van het lidmaatschap/bekleden van de functie

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 integriteitskwesties gedaan.

Zelfevaluatie

De RvC acht zelfreflectie van groot belang voor zijn functioneren. In 2019 is op verschillende momenten zelfevaluatie uitgevoerd. De volgende situaties hebben hier aanleiding toe gegeven: afwezigheid door ziekte, herbenoeming, tijdelijke vervanging en permanente opvolging. Ook de onderlinge samenwerking en de relatie tot de bestuurder waren onderwerp van de evaluatie. De zelfevaluatie vond plaats vanuit de drie rollen die de RvC heeft:

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

De rapportage van de extern begeleide zelfevaluatie in 2018 is besproken en de actiepunten zijn benoemd en behandeld.

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 gezekeerd 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 6 november 2019 hebben de RvC, directeur-bestuurder en managers een in-company masterclass gevolgd met als onderwerp: Actualiteiten in de woningmarkt.

Naam	PE-punten				Totaal	Norm 2015-2019
	2015/2016	2017	2018	2019		
Mevrouw A.E.M. Blokker	14	7	6		27	25 (10+5+5+5)
De heer F.H.P. Gielgens	17	10	10	5	42	25 (10+5+5+5)
Mevrouw N.C. Ogg	9	4	6	5	24	23 (8+5+5+5)
De heer E.H.A. Delsing	4	4	0	10	18	18 (3+5+5+5)
De heer F.J. Berends			0	5	5	5 (0+5)
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy		21	22	95,5	138,5	108 (>01-09-2020)

Beoordeling en evaluatie Bestuur / Remuneratierapport

Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2019

Op 2 juli 2019 heeft de RvC met de directeur-bestuurder een functioneringsgesprek gevoerd.

Op 20 januari 2020 is een beoordelingsgesprek gevoerd over de prestaties en persoonlijke ontwikkeling in 2019. De RvC heeft groot respect en waardering voor de wijze waarop de directeur-bestuurder de organisatie in moeilijke tijden heeft geleid. Haar functioneren in het verslagjaar 2019 is als zeer goed beoordeeld.

Er zijn afspraken gemaakt over de doelstellingen aan de hand van de voornemens en speerpunten voor 2020 en de persoonlijke ontwikkeling in 2020.

Beloning directeur-bestuurder in 2019

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt mevrouw Liebers – van Rooy voor wat betreft haar bezoldiging per 1 januari 2019 in bezoldigingsklasse F. Deze klasse kent een maximale bezoldiging van € 162.000. Per 1 september 2017 is mevrouw Liebers – van Rooy benoemd als directeur-bestuurder. Het door de RvC vastgestelde salaris is per 1 januari 2019 verhoogd tot € 8.200, haar totale bezoldiging (€ 138.357) 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 heer Gielgens en mevrouw Ogg	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 heren Berends en Delsing	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 informatievervalsing door Bergopwaarts; c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controle en de externe onafhankelijke accountant; d. de voorgeschreven financiële informatievervalsing aan de externe toezichthouders.
Selectie- en Remuneratiecommissie; 2 keer vergaderd	Mevrouw Blokker (vanaf 3 december 2019 opgevolgd door de heer Delsing) 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 een keer in besloten kring, vier keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad waarvan twee themabijeenkomsten.

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, reglement Raad van Commissarissen, benoeming voorzitter en vicevoorzitter, oordeelsbrief, borgbaarheid en borgingsplafond, beloning bestuur en Raad van Commissarissen, décharge bestuur, voortgang ondernemingsplan 2017-2020, organisatieontwikkeling, strategische oriëntatie op werkgebied/ woningmarktstrategie, majeure besluiten 2019, grondposities, faillissement Adriaans Bouwgroep te Helmond, werving, selectie (her)benoeming leden Raad van Commissarissen, jaarwerkplan 2020, verslagen commissies, Ledenraad, HBO en ondernemingsraad.
Commissie Maatschappij	Bespreking bod aan gemeenten, huurbeleid en huurverhoging, koopgarant, grondposities en (mogelijke) ontwikkellocaties, energiemaatregelen tot 2050, overleg gemeente Deurne, Asten en Helmond, faillissement Adriaans Bouwgroep, samenwerkingsovereenkomst HBO De Peel, strategisch voorraadbeleid / transformatieopgave, matrix sociale woningbouw, lopende projecten, investeringsvoorstellen, startnotities projecten, projectevaluaties, sturingsinformatie, MuReno concept, rapportage klantwaardering, verkoop bezit Delft, woonrapportage, visitatierapport.
Auditcommissie	Bespreking jaarrekening en jaarverslag 2018 van de vereniging en verbindingen, accountantsverslag 2018 en managementletter en auditplan 2019, assurance rapport, treasury-jaarevaluatie 2018, treasury-jaarplan 2020 en management rapportages, privacywetgeving, offerte visitatie 2019, begroting 2020, risicobeleid, risicobeheersingsmatrix, passend toewijzen, actualiseren reglementen. Intern controleplan inclusief eindverslagen uitgevoerde controles. Evaluatie accountant, honorariumvoorstel en controleplan.
Selectie- en remuneratiecommissie	Functioneren en beoordelen directeur-bestuurder.

In 2019 waren de commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC, de commissies en de Ledenraad.

Slotwoord

2019 was een bewogen jaar voor de RvC met een lach en een traan. Onze dierbare voorzitter Annemieke Blokker is op 18 oktober overleden. Ze was enorm betrokken bij Bergopwaarts en bij de huurders. Zij heeft op haar eigen wijze een prachtige bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van Bergopwaarts. Haar vakkundigheid, persoonlijke inzichten en warme sympathie missen wij.

Bergopwaarts heeft zich ook in 2019 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 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, 14 april 2020

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

9. Verslag Ledenraad

In de vier reguliere en/of thema vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken; jaarrekening en jaarverslag 2018, toekomstbestendige huurdersparticipatie, majeure besluiten van de Raad van Commissarissen (RvC), Begroting 2020, vergaderschema 2020.

In een drietal themabijeenkomsten is samen de toekomst bestendigheid van de huurdersparticipatie in de huidige vorm besproken. Hieruit vloeien twee scenario's voort: behouden van de vereniging met een gekozen Ledenraad of het omzetten naar een stichting met een "participatieraad".

In 2020 gaan we verder aan de slag om te kijken in welke vorm en onder welke voorwaarden we de omzetting naar een stichting gestalte kunnen geven.

Overleg, advies en besluiten

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
11-03-2019	Financiële commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarrekening 2018
12-03-2019	Sociale commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarverslag 2018
26-03-2019	Advies jaarverslag en jaarrekening 2017	Bestuur en RvC	Positief advies aan RvC goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2018
02-07-2019	Huurdersparticipatie toekomstbestendig	Bestuur en RvC	Verkenning en dialoog
24-09-2019	Huurdersparticipatie toekomstbestendig	Bestuur en RvC	Vervolg en verdieping verkenning en dialoog
12-11-2019	Adviescommissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren Begroting 2020
19-11-2019	Advies majeure besluiten	Bestuur en RvC	Positief advies over te nemen majeure besluiten in 2020
19-11-2019	Begroting 2019	Bestuur en RvC	Positief advies aan RvC goedkeuring begroting 2020
19-11-2019	Jaarplan 2019	Bestuur en RvC	Vaststellen jaarplan/vergaderschema 2020
19-11-2019	Huurdersparticipatie toekomstbestendig	Bestuur en RvC	Vervolg en verdieping verkenning en dialoog
10-12-2019	Omzetting vereniging in stichting	Besloten Ledenraad	Bespreken keuze behouden vereniging of omzetting naar een stichting

Leden 2019

De leden zijn gekozen in 2018 en geïnstalleerd op 12 juni 2018. Ze treden allen op 12 juni 2022 af. De Ledenraad bestaat uit 7 gekozen leden. Er zijn een voorzitter en vicevoorzitter benoemd.

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		

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	Voltallige 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 2019:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 878,69	€ 732,32	€ 585,86

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, 24 maart 2020

Namens de Ledenraad
Mevrouw C. Frerichs-Grassens
Voorzitter

10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 14 april 2020
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

.....
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 2019

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	1				
Overig			135		203
Materiële vaste activa	2				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			7.228		7.413
Vastgoedbeleggingen	3				
DAEB vastgoed in exploitatie		681.720		599.953	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		20.307		20.922	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.411		56.553	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		157		35	
			758.595		677.463
Financiële vaste activa	4				
Deelnemingen		566		582	
Latente belastingvordering(en)		889		1.165	
			1.455		1.747
Som der vaste activa			<u>767.413</u>		<u>686.826</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	5				
Overige voorraden		847		3.967	
			847		3.967
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren		267		339	
Overige vorderingen		594		172	
Overlopende activa		570		36	
			1.431		547
Liquide middelen	7				
			2.664		150
Som der vlottende activa			<u>4.942</u>		<u>4.664</u>
			<u>772.355</u>		<u>691.490</u>

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

Ref.	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Groepsvermogen				
8				
Herwaarderingsreserve	362.736		301.459	
Overige reserves	109.513		107.598	
Resultaat boekjaar	71.911		63.193	
	<u>544.160</u>		<u>472.250</u>	
Voorzieningen				
9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.780		7.369	
Latente belastingverplichting(en)	0		416	
Overige voorzieningen	6		22	
	<u>18.786</u>		<u>7.807</u>	
Langlopende schulden				
10				
Schulden/leningen kredietinstellingen	144.800		139.800	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.608		53.325	
Overige schulden	0		0	
	<u>196.408</u>		<u>193.125</u>	
Kortlopende schulden				
11				
Schulden aan overheid	15		17	
Schulden aan kredietinstellingen	5.000		10.199	
Schulden aan leveranciers	1.576		1.365	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.261		3.053	
Overlopende passiva	3.149		3.674	
	<u>13.001</u>		<u>18.308</u>	
	<u><u>772.355</u></u>		<u><u>691.490</u></u>	

11.2 Winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Ref.	€	€
Huuropbrengsten	12 32.956	32.012
Opbrengsten servicecontracten	13 714	672
Lasten servicecontracten	14 -667	-719
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15 -2.356	-2.107
Lasten onderhoudsactiviteiten	16 -9.379	-9.096
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17 -5.033	-7.186
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.235	13.576
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.650
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.592
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	18 0	58
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.390	10.195
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.453	-8.011
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19 937	2.184
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20 -16.531	-1.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21 77.556	56.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.818	958
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.843	56.737
Overige organisatiekosten	22 -150	-152
Leefbaarheid	23 -427	-451
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24 0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24 0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	25 -5.698	-5.965
Saldo financiële baten en lasten	-5.698	-5.964
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	73.740	65.988
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26 -1.814	-2.770
Resultaat deelnemingen	27 -15	-25
Resultaat na belastingen	71.911	63.193

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

11.3 Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

(x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Huren	32.898	31.838
Vergoedingen	767	761
Overige bedrijfsontvangsten	100	158
Renteontvangsten	1	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>33.766</i>	<i>32.760</i>
Personeelsuitgaven	-2.431	-2.278
Onderhoudsuitgaven	-9.323	-6.328
Overige bedrijfsuitgaven	-4.426	-4.370
Rente uitgaven	-5.863	-6.289
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-53	-400
Verhuurderheffing	-2.582	-4.547
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-264	-186
Vennootschapsbelasting	-1.355	-220
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-26.297</i>	<i>-24.618</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.469	8.142
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.389	10.683
Verkoopontvangsten grond	0	1.634
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	19
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>4.389</i>	<i>12.336</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.029	-11.834
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.352	-3.625
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-639	-1.259
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.066	-3.148
Investeringen overig	-59	-240
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-9.145</i>	<i>-20.106</i>
Ontvangsten verbindingen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.756	-7.770

Vervolg kasstroomoverzicht over 2019

	2019	2018
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.000	-10.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	-10.000
Wijziging kortgeldmutaties	0	3.000
Mutatie liquide middelen	2.713	-6.628
Stand liquide middelen 1-1	-49	6.579
Mutatie liquide middelen	2.713	-6.628
Stand liquide middelen 31-12	2.664	-49

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 2019 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.

Vanuit de branchorganisatie is er in samenwerking met de accountants een vereenvoudiging doorgevoerd voor de verwerking van latenties. In 2019 heeft dit voor Bergopwaarts geleid tot een schattingswijziging. Het effect van het laten vrijvallen van de latenties voor het terugnemen van in het verleden genomen afwaarderingen op de WOZ waarde (+ € 1,4 mln.) en de latentie van de verkoopvijver (-/- € 0,9 mln.) zijn verwerkt in het resultaat over boekjaar 2019.

5. Presentatiewijziging

In 2019 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	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB	<u>Winst-en-verliesrekening:</u>
De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,6%/3,4%	- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
	- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
	- Toegerekende organisatiekosten
	<u>Kasstroomoverzicht:</u>
	- 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 geen herrubriceringen plaatsgevonden ten opzichte van het voorgaande jaar.

3. Immateriële vaste activa

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

4. 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 2019').

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 2019' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Zuid-Holland)	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - EGW	€ 1.155 - € 1.825				
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - MGW	€ 1.023 - € 1.641				
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - EGW	€ 451 - € 884				
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - MGW	€ 370 - € 694				
Beheerkosten - EGW	€ 447				
Beheerkosten - MGW	€ 439				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018)	Deurne: 0,1436% Asten: 0,1118% Helmond: 0,1596% Laarbeek: 0,1046% Gemert-Bakel: 0,1550% Someren: 0,1152% Delft: 0,1305%				
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,561%	0,562%	0,562%	0,562%	2023: 0,537% 2023 ev: 0,538%
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	1,40%				
Disconteringsvoet	5,21% - 6,70%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 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	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie (markthuurstijging)	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,60 - € 6,80 per m2 BVO				
Mutatieonderhoud technisch	€ 9,40 - € 11,40 per m2 BVO				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de marktjaarhuur				

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018)			Deurne: 0,2319% Helmond: 0,2053%		
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	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats			€ 52		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox			€ 173		
Beheerkosten – parkeerplaats			€ 27		
Beheerkosten – garagebox			€ 38		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018)			0,24%		
Mutatieleegstand			6 maanden		
Disconteringsvoet			6,53% - 6,62%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 531 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 waarderingsuitkomsten 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.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is voor één complex toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 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 € 424, € 607, € 651 en € 684.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 1. genormeerde onderhoudskosten bedragen € 1.245 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 654 per verhuureenheid ingerekend);

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 € 1.043 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 833 per verhuureenheid ingerekend);
 - b. Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat (saneringsheffing, heffing Aw) maken geen deel uit van de gemiddelde beheerlasten;
 - c. Verhuurderheffing en leefbaarheid zijn uitgesloten in de bepaling van de beheerlasten.

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 waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op

het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

7. Voorraden

7.1 Grondposities

De voorraden grond worden gewaardeerd op 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 milieuvuiling 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 2020 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 1,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017);
- 5,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 42.436 (inkomensjaar 2017).

Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 1,6%.

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 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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. De dekkingsgraad van ons pensioenfonds ultimo 2019 bedraagt 113,1. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is 125. Het fonds heeft dus een reservetekort op die langere termijn. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend, waarmee is aangetoond dat op langere termijn het tekort is opgelost.

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'.

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 2019

	x € 1.000
Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	7.093
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2019)	1.012

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 2019 (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	339
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-136
Boekwaarde per 1 januari 2019	203
Mutaties 2019	
Investerings	0
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-68
Totaal mutaties	-68
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	338
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-203
Boekwaarde per 31 december 2019	135

In 2019 hebben er geen investeringen plaats gevonden in de immateriële vaste activa.

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

- Software en website lineair 5 jaar

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	9.010
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.597
Boekwaarde per 1 januari 2019	7.413
Waardeverminderingen	
Investerings	42
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-227
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Totaal mutaties	-185
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.910
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.682
Boekwaarde per 31 december 2019	7.228

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	336.075	31.092	367.167
Herwaarderingen	301.294	165	301.459
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-37.416	-10.335	-47.751
Boekwaarde per 1 januari 2019	599.953	20.922	620.875
Mutaties 2019			
Verbeteringen	3.101	3	3.104
Aankopen	1.973	1.978	3.951
Opleveringen	0	0	0
Verkopen	-2.566	-887	-3.453
Sloop	0	0	0
Herclassificatie	2.017	-2.017	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	63.319	-333	62.986
Afschrijvingen	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen			0
Terugneming van waardeverminderingen	13.923	641	14.564
Totaal mutaties	81.767	-615	81.152
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	342.773	29.705	372.478
Herwaarderingen	362.440	296	362.736
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-23.493	-9.694	-33.187
Boekwaarde per 31 december 2019	681.720	20.307	702.027

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 5.047 woningen, 113 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 € 879,6 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

Type wijziging - schattingswijzigingen	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Voorraadmutaties	1.178	-616	562
Mutatie objectgegevens	27.225	25	27.250
Methodische wijzigingen handboek en software	30.770	152	30.922
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-13.712	-99	-13.811
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	36.306	-77	36.229
Mutatie marktwaarde verhuurde staat	81.767	-615	81.152

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 412,3 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Bergopwaarts per 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2019	681.720	20.307	702.027
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-16.720	-818	-17.538
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-262.501	-3.263	-265.764
Aanpassing onderhoudsnorm naar eigen beleid	31.933	-656	31.277
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-37.331	-363	-37.694
	-284.619	-5.100	-289.719
Beleidswaarde per 31 december 2019	397.101	15.207	412.308

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,08%	6,27%
Streefhuur per maand	€ 596 per woning	€ 585 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.288 per woning	€ 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	€ 39.594 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 20.658 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 14.778 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 leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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	56.553	2.020	58.573
Herwaarderings	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-1.985	-1.985
Boekwaarde per 1 januari 2019	56.553	35	56.588
Waardeverminderingen			
Investerings	0	3.583	3.583
Aankopen	-4.023	0	-4.023
Opleveringen	0	0	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	3.881	0	3.881
Waardeverminderingen	0	-3.461	-3.461
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Totaal mutaties	-142	122	-20
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	56.411	6.287	62.698
Herwaarderings	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-6.130	-6.130
Boekwaarde per 31 december 2019	56.411	157	56.568

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 317 verhuureenheden (2018: 340 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 2019			
Boekwaarde	582	1.165	1.747
Mutaties 2019			
Investerings	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-15	0	-15
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand boekjaar	-1	0	-1
Activering rente	0	0	0
Terugbetaling	0	0	0
Waardeverandering	0	-276	-276
Totaal mutaties	-16	-276	-292
31 december 2019			
Boekwaarde	566	889	1.455

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 31-12-2019 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	-13	82
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100,0%	- 2	498
Vastgoed@BOW B.V.	Adriaans@BOW v.o.f.	Helmond	50,0%	4	1

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 € 52,7 mln., onderverdeeld naar € 88,1 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 35,4 fiscaal lager gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 2,82% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,7 mln.

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

b. 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.

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

5 Voorraden

	31 december 2019	31 december 2018
Voorraad grondposities	847	3.967
Totaal voorraden	847	3.967

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

6 Vorderingen

	31 december 2019	31 december 2018
Huurdebiteuren	267	339
Overige vorderingen	594	172
Overlopende activa	570	36
	1.431	547

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 2019	31 december 2018
Huurdebiteuren	521	592
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-254	-253
Totaal huurdebiteuren	267	339

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,74% (2018: 0,89%).

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 2019	31 december 2018
Debiteuren	45	52
In beheer gegeven vastgoed	107	118
Overige	442	2
Totaal overige vorderingen	594	172

Onder overige vorderingen is de lopende brandschade opgenomen van de Hoofdstraat en de Schubertstraat.

6.3 Overlopende activa

	31 december 2019	31 december 2018
Nog te activeren investeringen	556	32
Incasso's onderweg	2	1
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	12	3
Totaal overlopende activa	570	36

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

7 Liquide middelen

	31 december 2019	31 december 2018
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	2.664	150
Totaal liquide middelen	2.664	150

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

8 Groepsvermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2019	31 december 2018
Stand per 1 januari	301.459	230.946
Herwaardering voorgaande boekjaren	0	26.008
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	-1.281	-3.276
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	62.558	47.781
Stand 31 december	<u>362.736</u>	<u>301.459</u>

8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2019	31 december 2018
Stand per 1 januari	107.598	145.255
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	15.411	2.168
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	1.281	3.305
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-62.558	-47.781
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorgaande boekjaren	47.781	4.651
Stand 31 december	<u>109.513</u>	<u>107.598</u>

Het gerealiseerde resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2019.

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 2018	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31 december 2019
Onrendabele investeringen en herstructureringen	7.369	13.071	-1.660	18.780
Latente belastingverplichtingen	416	0	-416	0
Overige voorzieningen	22	0	-16	6
Boekwaarde	7.807	13.071	-2.092	18.786

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De dotatie heeft betrekking op nieuwbouwprojecten waar afgelopen jaar door de RvC een besluit op is genomen (€ 13,0 mln.). Hierbij gaat het om de Eeuwsels, de Ceresstraat, Loverbosch en D'n Herd. Daarnaast is er een daling van de onrendabele toppen zichtbaar op de nieuwbouwprojecten van de Kruisstraat en de Haspelweg (€ 0,7 mln.) en de verbeterprojecten (€ 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 2019 bestaat uit een verplichting tot het verder saneren van de grond aan de locatie De Gitsels te Asten.

10 Langlopende schulden

	31 december 2019			31 december 2018		
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen kredietinstellingen	27.300	117.500	144.800	3,76%	139.800	3,91%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.608	0	51.608		53.325	
Overige schulden	0	0	0		0	
Totaal	78.908	117.500	196.408	3,76%	193.125	3,91%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt € 5,0 mln.

Ultimo 2019 bedraagt de marktwaarde van langlopende leningen € 230,2 mln. (2018: € 215,0 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 2019 (incl. kortlopend deel)	149.800
Bij: opname leningen	10.000
Af: reguliere aflossingen	-10.000
Af: extra aflossingen	0
Af: kortlopend deel 2019	-5.000
Stand per 31 december 2019	<u>144.800</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% (2018: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,26% (2018:0,20%). Het vervalschema van de opslagherzieningen is hieronder weergegeven:

Basisrenteleningen	Hoofdsom	Opslagherziening	Basisrente	Opslag	Te betalen tot opslagherziening
Lening I	6.750	18-12-2022	3,452%	0,140%	3,592%
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 2019	31 december 2018
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	53.325	55.718
Mutaties		
Herwaarderingen	2.063	1.357
Verminderings (aankopen)	-3.780	-3.750
	<u>-1.717</u>	<u>-2.393</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<u>51.608</u>	<u>53.325</u>

11 Kortlopende schulden

	31 december 2019	31 december 2018
Schulden aan overheid	15	17
Schulden aan kredietinstellingen	5.000	10.199
Schulden aan leveranciers	1.576	1.365
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.261	3.053
Overlopende passiva	3.149	3.674
Totaal kortlopende schulden	13.001	18.308

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, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2019	31 december 2018
Omzetbelasting	890	1.260
Vennootschapsbelasting	2.300	1.701
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	71	62
Pensioenen	0	30
Totaal belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.261	3.053

11.2 Overlopende passiva

	31 december 2019	31 december 2018
Niet vervallen rente van geldleningen	2.589	2.755
Vooruitontvangen huurinkomsten	225	212
Af te rekenen servicekosten	33	123
Nog te factureren accountantskosten	58	61
Nog te factureren projectkosten	81	394
Nog te factureren onderhoudskosten	60	19
Nog te factureren taxatiekosten	3	5
Nog te factureren overige bedrijfskosten	40	48
Niet opgenomen verlofrechten	60	56
Overige	0	1
Totaal overlopende passiva	3.149	3.674

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 2019 wordt door het WSW een bedrag van € 150,8 mln. gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2019 € 5,8 mln. In overeenstemming met de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose verwacht het WSW vanaf 2020 een beroep te doen op een deel van deze obligoverplichting. Bergopwaarts heeft hiervoor een bedrag van € 0,2 mln. opgenomen in de komende 3 jaren.

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 € 7,1 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2019 is Bergopwaarts onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 0,72 mln. (31 december 2018: € 0,74 mln.), 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 2019 bedraagt de openstaande verplichting voor Bergopwaarts € 0,1 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 2019 de hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichting € 996.

Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2020 is het probleem van het Coronavirus pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Bergopwaarts geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Bergopwaarts spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of waardedaling. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Bergopwaarts niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Bergopwaarts. Echter hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

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 2019 (x € 1.000)

12 Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	32.313	31.153
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.064	1.079
	33.377	32.232
Af: huurderiving wegens leegstand	-357	-145
huurderiving wegens oninbaarheid	-33	-44
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-31	-31
	-421	-220
Totaal huuropbrengsten	32.956	32.012

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 € 0,35 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,08 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:

	2019	2018
Deurne	22.286	21.648
Asten	7.310	7.154
Helmond	2.149	2.140
Laarbeek	317	180
Someren	37	38
Gemert-Bakel	53	49
Delft	804	803
	32.956	32.012

13 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	730	680
Af: huurderiving wegens leegstand	-16	-8
Totaal opbrengsten servicecontracten	714	672

Het derving percentage bedraagt 2,19% (2018: 1,18%).

14 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Water en electra	196	198
Schoonhouden algemene ruimten	245	222
Huismeesteractiviteiten	27	26
Kosten warmwatervoorzieningen	176	253
Tuinonderhoud	3	3
Telefoon liften	10	11
Service commerciële ruimten	4	4
Overigen	6	2
Totaal lasten servicecontracten	667	719

15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-118	-80
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-118	-80
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	1.603	1.508
Vakantiegeld	129	120
Overig	48	47
Subtotaal lonen en salarissen	1.780	1.675
Sociale lasten	303	284
Pensioenpremie	282	268
Subtotaal personeelslasten	2.365	2.227
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-695	-683
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-175	-167
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	0	-63
Subtotaal personeelslasten	1.495	1.314
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	376	270
Huisvestingslasten	28	41
Bestuurslasten	105	90
ICT lasten	260	339
Algemene lasten	532	471
Subtotaal bedrijfslasten	1.301	1.211
Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud	-377	-406
Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid	-91	-89
Subtotaal bedrijfslasten	833	716
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	68	67
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	228	242
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	296	309
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatiekosten</i>		
	-150	-152
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.356	2.107

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2018 gestegen; dit is te verklaren door de toename in salariskosten en bijbehorende sociale lasten. Het aantal fte (30,98; gemiddeld 29,83 fte) eind 2019 is toegenomen ten opzichte van 2018 (29,47; gemiddeld 30,11 fte).

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

De pensioenlasten zijn afhankelijk van de salarissen.

De overige personeelslasten zijn nagenoeg gelijk aan de kosten in 2018. Het aantal fte voor het inhuren van medewerkers is ongewijzigd gebleven (0,67 fte).

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

De ICT lasten laten een daling zien door minder uitvagen voor consultancy en technische gebruiksrechten.

De algemene kosten laten een stijging zien van € 61.000 ten opzichte van 2018. Deze stijging heeft met name betrekking op de visitatie die in 2019 heeft plaatsgevonden en advieskosten.

15.1 Accountantshonoraria

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

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	75	67
Andere controlewerkzaamheden	21	16
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	96	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 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.795	1.521
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	6.512	6.486
Subtotaal onderhoudsuitgaven	8.307	8.007
Toegerekende organisatiekosten	1.072	1.089
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.379	9.096

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2019	2018
Planmatig onderhoud	6.498	6.479
Mutatie-onderhoud	639	516
Serviceonderhoud	1.033	878
In beheer gegeven vastgoed	54	49
Onderhoud eigen kantoorpand	83	85
Totaal onderhoudsuitgaven	8.307	8.007

17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-29	-43
Subtotaal baten woningexploitatie	-29	-43
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage AW/CFV	31	34
Heffing saneringsfonds	0	366
Verhuurdersheffing	2.581	4.547
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	11	11
Belastingen	1.811	1.792
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	4.434	6.750
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	167	135
Contributie landelijke federatie	34	34
Kosten servicefonds	28	27
Overige exploitatielasten	399	283
Subtotaal lasten woningexploitatie	628	479
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.033	7.186

18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.650
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.592
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	58

19 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.493	10.386
Af: direct toerekenbare kosten	-103	-191
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.390	10.195
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-1.651	-5.771
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	-1.802	-2.240
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	937	2.184

20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2019	2018
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	16.530	-4
Dotatie voorziening onrendabele projecten duurzaamheid	0	974
Afboeken projectkosten	1	24
Toegerekende organisatiekosten	0	63
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	16.531	1.057

In 2019 zijn er nieuwe onrendabele toppen genomen voor de projecten waarvan in 2019 een RvC besluit is genomen, te weten; Ceresstraat, de Eeuwsels, Christinaplantsoen, Loverbosch en D'n Herd (€ 18,2 mln.) en hebben er negatieve waardemutaties voorgedaan op reeds genomen verliezen van de projecten Kruisstraat en Haspelweg (€ 1,7 mln.).

21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-77.556	-56.836
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1.818	-958
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.374	-57.794

22 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige bedrijfsopbrengsten	-14	-8
Personeelslasten	23	29
Bedrijfslasten	107	99
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	34	32
Totaal overige organisatiekosten	150	152

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

	2019	2018
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	21	50
Mens gerelateerde leefbaarheid	140	145
Toegerekende organisatiekosten	266	256
Totaal leefbaarheid	427	451

24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	0	1
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	1

25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-5.638	-5.873
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-60	-92
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-5.698	-5.965

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

	2019	2018
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-5.648	-5.878
- rentelasten van leningen met een variabele rente	10	5
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-5.638	-5.873

26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Acute belastingen	1.954	1.877
Latente belastingen per 1 januari	750	1.643
Mutatie latente belastingen	140	-893
Totaal	890	750

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		73.740
Bijzondere waardeverminderingen	-62.844	
Afschrijvingen		
Tijdelijke verschillen	-1.161	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-64.005
Belastbaar bedrag		9.735
Fiscale verliescompensatie		0
		9.735
Verschuldigde winstbelasting		2.434

	2019	2018
Acute belastingen	-1.954	-1.877
Mutatie latente belastingen	140	-893
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-1.814	-2.770

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 2020.

De acute vpb-positie voor het jaar 2019 is bepaald op € 2,4 mln. De reden hiervoor is dat Bergopwaarts niet meer beschikt over in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3% (2018: 4%).

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

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	-23%	-21%
Effectief belastingtarief	2%	4%

27 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-13	-7
Vastgoed@BOW B.V.	-2	-18
Totaal aandeel derden in het resultaat	-15	-25

Overige informatie

28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 29,83 werknemers in dienst (2018: 30,11). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is zowel in 2019 als 2018 buiten Nederland werkzaam geweest.

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

12.1 Gescheiden balans per 31 december 2019

Bedragen x € 1.000

	31 december 2019				31 december 2018			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
VASTE ACTIVA								
<i>Immateriële vaste activa</i>								
Overig	0	135	0	135	0	203	0	203
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.451	777	0	7.228	6.584	829	0	7.413
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	681.720	0	0	681.720	599.953	0	0	599.953
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	20.307	0	20.307	0	20.922	0	20.922
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.795	9.616	0	56.411	45.449	11.104	0	56.553
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	157	0	0	157	35	0	0	35
	728.672	29.923	0	758.595	645.437	32.026	0	677.463
<i>Financiële vaste activa</i>								
Deelnemingen	0	566	0	566	0	582	0	582
Latente belastingvordering(en)	606	283	0	889	949	625	-409	1.165
Interne lening	0	0	0	0	3.600	0	-3.600	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	24.203	0	-24.203	0	24.618	0	-24.618	0
	24.809	849	-24.203	1.455	29.167	1.207	-28.627	1.747
Som der vaste activa	759.932	31.684	-24.203	767.413	681.188	34.265	-28.627	686.826
VLOTTENDE ACTIVA								
Overige voorraden	0	847	0	847	3.120	847	0	3.967
	0	847	0	847	3.120	847	0	3.967
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	261	6	0	267	308	31	0	339
Overige vorderingen	594	0	0	594	168	4	0	172
Overlopende activa	570	0	0	570	37	1	-2	36
	1.425	6	0	1.431	513	36	-2	547
<i>Liquide middelen</i>								
	1.664	1.000	0	2.664	0	3.861	-3.711	150
Som der vlottende activa	3.089	1.853	0	4.942	3.633	4.744	-3.713	4.664
	763.021	33.537	-24.203	772.355	684.821	39.009	-32.340	691.490

Bedragen x € 1.000

	31 december 2019				31 december 2018			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Groepsvermogen								
Herwaarderingsreserve	362.440	296	0	362.736	301.294	165	0	301.459
Overige reserves	109.513	23.580	-23.580	109.513	107.598	22.834	-22.834	107.598
Resultaat boekjaar	71.911	623	-623	71.911	63.193	1.784	-1.784	63.193
	<u>543.864</u>	<u>24.499</u>	<u>-24.203</u>	<u>544.160</u>	<u>472.085</u>	<u>24.783</u>	<u>-24.618</u>	<u>472.250</u>
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.780	0	0	18.780	7.369	0	0	7.369
Latente belastingverplichting(en)	0	0	0	0	825	0	-409	416
Overige voorzieningen	6	0	0	6	22	0	0	22
	<u>18.786</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.786</u>	<u>8.216</u>	<u>0</u>	<u>-409</u>	<u>7.807</u>
Langlopende schulden								
Schulden/leningen kredietinstellingen	144.800	0	0	144.800	139.800	0	0	139.800
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.788	8.820	0	51.608	42.866	10.459	0	53.325
Interne lening DAEB scheiding	0	0	0	0	0	3.600	-3.600	0
	<u>187.588</u>	<u>8.820</u>	<u>0</u>	<u>196.408</u>	<u>182.666</u>	<u>14.059</u>	<u>-3.600</u>	<u>193.125</u>
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	15	0	0	15	17	0	0	17
Schulden aan kredietinstellingen	5.000	0	0	5.000	13.910	0	-3.711	10.199
Schulden aan leveranciers	1.538	38	0	1.576	1.325	40	0	1.365
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.101	160	0	3.261	2.948	105	0	3.053
Overlopende passiva	3.129	20	0	3.149	3.654	22	-2	3.674
	<u>12.783</u>	<u>218</u>	<u>0</u>	<u>13.001</u>	<u>21.854</u>	<u>167</u>	<u>-3.713</u>	<u>18.308</u>
	<u>763.021</u>	<u>33.537</u>	<u>-24.203</u>	<u>772.355</u>	<u>684.821</u>	<u>39.009</u>	<u>-32.340</u>	<u>691.490</u>

12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2019

Bedragen x € 1.000

	31 december 2019				31 december 2018			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	31.623	1.333	0	32.956	30.527	1.485	0	32.012
Opbrengsten servicecontracten	592	122	0	714	665	7	0	672
Lasten servicecontracten	-551	-116	0	-667	-715	-4	0	-719
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.129	-227	0	-2.356	-2.018	-89	0	-2.107
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.182	-197	0	-9.379	-8.892	-204	0	-9.096
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.924	-109	0	-5.033	-7.069	-117	0	-7.186
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.429	806	0	16.235	12.498	1.078	0	13.576
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	1.650	0	1.650
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	-1.592	0	-1.592
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	58	0	58
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.203	1.187	0	4.390	8.529	1.666	0	10.195
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-2.566	-887	0	-3.453	-5.695	-2.316	0	-8.011
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	637	300	0	937	2.834	-650	0	2.184
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.531	0	0	-16.531	-1.055	-2	0	-1.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.239	317	0	77.556	55.468	1.368	0	56.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.537	281	0	1.818	657	301	0	958
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.245	598	0	62.843	55.070	1.667	0	56.737
Overige organisatiekosten	-127	-23	0	-150	-145	-7	0	-152
Leefbaarheid	-418	-9	0	-427	-437	-14	0	-451
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	334	-251	-83	0	290	0	-290	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	1	0	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.698	-83	83	-5.698	-5.963	-292	290	-5.965
Saldo financiële baten en lasten	-5.364	-334	0	-5.698	-5.672	-292	0	-5.964
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	72.402	1.338	0	73.740	64.148	1.840	0	65.988
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.114	-700	0	-1.814	-2.739	-31	0	-2.770
Resultaat deelnemingen	0	-15	0	-15	0	-25	0	-25
Resultaat niet-DAEB	623	0	-623	0	1.784	0	-1.784	0
Resultaat na belastingen	71.911	623	-623	71.911	63.193	1.784	-1.784	63.193

12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2019

Bedragen x € 1.000

	31 december 2019				31 december 2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Huren	31.377	1.521	0	32.898	30.389	1.449	0	31.838
Vergoedingen	637	130	0	767	727	34	0	761
Overige bedrijfsontvangsten	100	0	0	100	158	0	0	158
Renteontvangsten	84	0	-83	1	293	0	-290	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	32.198	1.651	-83	33.766	31.567	1.483	-290	32.760
Personeelsuitgaven	-2.343	-88	0	-2.431	-2.190	-88	0	-2.278
Onderhoudsuitgaven	-9.008	-315	0	-9.323	-6.068	-260	0	-6.328
Overige bedrijfsuitgaven	-4.319	-107	0	-4.426	-4.242	-128	0	-4.370
Rente uitgaven	-5.863	-83	83	-5.863	-6.289	-290	290	-6.289
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-52	-1	0	-53	-395	-5	0	-400
Verhuurderheffing	-2.577	-5	0	-2.582	-4.547	0	0	-4.547
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-261	-3	0	-264	-183	-3	0	-186
Vennootschapsbelasting	-1.310	-45	0	-1.355	-211	-9	0	-220
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-25.733	-647	83	-26.297	-24.125	-783	290	-24.618
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.465	1.004	0	7.469	7.442	700	0	8.142

Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2019

Bedragen x € 1.000

	31 december 2019				31 december 2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.191	3.137	-1.939	4.389	8.950	5.900	-4.167	10.683
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode			0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden			0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	1.634	0	1.634
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	0	0	0	0	19	0	19
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>3.191</i>	<i>3.137</i>	<i>-1.939</i>	<i>4.389</i>	<i>8.950</i>	<i>7.553</i>	<i>-4.167</i>	<i>12.336</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.029	0	0	-2.029	-11.834	0	0	-11.834
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.349	-3	0	-3.352	-3.623	-2	0	-3.625
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.578	0	1.939	-639	-5.171	-255	4.167	-1.259
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.102	-1.964	0	-3.066	-1.973	-1.175	0	-3.148
Investeringen overig	-33	-26	0	-59	-172	-68	0	-240
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-9.091</i>	<i>-1.993</i>	<i>1.939</i>	<i>-9.145</i>	<i>-22.773</i>	<i>-1.500</i>	<i>4.167</i>	<i>-20.106</i>
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	5.009	0	-5.009	0	5.500	0	-5.500	0
Uitgaven overig	0	-1.409	1.409	0	0	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>5.009</i>	<i>-1.409</i>	<i>-3.600</i>	<i>0</i>	<i>5.500</i>	<i>0</i>	<i>-5.500</i>	<i>0</i>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	<i>-891</i>	<i>-265</i>	<i>-3.600</i>	<i>-4.756</i>	<i>-8.323</i>	<i>6.053</i>	<i>-5.500</i>	<i>-7.770</i>

Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2019

Bedragen x € 1.000

	31 december 2019				31 december 2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Financieringsactiviteiten</u>								
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	0	0	10.000	0	0	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.000	0	0	-10.000	-10.000	0	0	-10.000
Aflossing ongeborgde leningen	0	-3.600	3.600	0	0	-5.500	5.500	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	-3.600	3.600	0	-10.000	-5.500	5.500	-10.000
Wijziging kortgeldmutaties	0	0	0	0	3.000	0	0	3.000
Mutatie liquide middelen	5.574	-2.861	0	2.713	-7.881	1.253	0	-6.628
Stand liquide middelen 1-1	-3.910	3.861	0	-49	3.971	2.608	0	6.579
Mutatie liquide middelen	5.574	-2.861	0	2.713	-7.881	1.253	0	-6.628
Stand liquide middelen 31-12	1.664	1.000	0	2.664	-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 2019 € 162.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

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

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2019 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 2019	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	0,889	1,00
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.313	76.793	86.635
Beloningen betaalbaar op termijn	20.044	13.475	15.184
Subtotaal	138.357	90.268	101.819
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000	144.000	162.000
-/- Onverschuldigd totaal bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	138.357	90.268	101.819
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 2018			
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

<i>bedragen x € 1</i>	T.M. Liebers – van Rooy	M.J.C. Kieft	H.M.C. de Vries
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	0,889	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
<i>Subtotaal</i>	128.499	87.275	73.893
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000	121.779	102.750
Totale bezoldiging 2018	128.499	87.275	73.893

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	A.E.M. Blokker	F.H.P. Gielgens	F.H.P. Gielgens
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 18/10	21/10 - 31/12	1/1 – 20/10
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	15.583	3.486	10.047
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.373	4.793	13004
-/- 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 2018			
Functiegegevens	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2018	15.750		10.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550		13.700

<i>bedragen x € 1</i>	N.C. Ogg	E.H.A. Delsing	F.J. Berends
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1-1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200	16.200
-/- 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 2018			
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 2018	10.500	10.500	875
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700	1.164

<i>bedragen x € 1</i>	S.C.G.F. Warmoeskerken
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	
Bezoldiging	
Totale bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 13/10
Bezoldiging	
Totale bezoldiging 2018	8.254
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.735

Over het kalenderjaar 2019 is er bij de toezichhoudende functionarissen geen sprake van overschrijding van de WNT-norm.

De heer Gielgens is per 21 oktober benoemd als voorzitter vanwege het overlijden van mevrouw Blokker

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 14 april 2020
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

.....
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 € 9,3 mln. ten gunste worden gebracht aan de overige reserves en het restant ter grootte van € 62,6 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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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. 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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, inclusief het volkshuisvestelijke verslag;
- ▶ 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 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 16 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend

drs. D.O. Meeuwissen RA

17. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.773	4.772	4.682	4.629	4.619
In eigendom in gemeente Delft	103	103	104	104	108
Kamerverhuur	89	89	89	92	89
Garages	113	120	126	127	127
Zakelijke ruimte	44	44	46	51	49
Woningen in beheer	0	0	0	0	5
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	27	27	25	27	27
Bedrijfspanen in beheer	0	0	0	0	0
Overig onroerend goed	0	0	0	0	2
Totaal aantal verhuureenheden	5.204	5.210	5.127	5.085	5.081
Huurklasse (aantal VHE) (*2)					
Goedkope huur	654	726	758	677	660
Betaalbare huur	3.915	3.821	3.646	3.449	3.437
Dure huur	307	328	382	607	630
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	171	171	169	174	171
In het boekjaar (aantal VHE)					
Verkocht	26	57	31	23	53
Gesloopt	0	0	5	1	0
Opgeleverd	0	115	53	0	13
Aangekocht	20	26	30	32	24
Overig	0	-1	-5	-4	12
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Marktwaaarde verhuurde staat	702	621	549	510	480
Beleidswaarde	412	309			
Bedrijfswaarde (m.i.v. 2019 vervallen)		374	350	352	365
WOZ waarde	880	831	800	780	781
Personeelsbezetting (in FTE) (*4)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Strategie	4,06	3,06	3,05		
Wonen	13,56	13,06	12,17	13,56	14,56
Bedrijfsvoering en vastgoedrealisatie	12,36	12,35	13,44	17,26	17,76
Totaal	30,98	29,47	29,66	31,82	33,32
(*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	2019	2018	2017	2016	2015
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden (*1)	3.453	2.544	1.285	n.b.	1.311
Toegewezen met urgentie	39	25	32	26	28
Toegewezen aan statushouders	5	12	38	63	26
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	310	440	362	323	330
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	92,2%	93,6%	93,9%	92,5%	94,8%
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	98,5%	98,7%	98,5%	96,7%	96,9%
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,74%	0,89%	0,90%	1,02%	2,25%
Huurderving (% jaarhuur)	0,45%	0,45%	0,69%	1,24%	1,09%
Continuïteit					
Liquiditeit	0,38	0,38	0,83	1,78	1,27
Solvabiliteit (EV / TV) (*3)	53,21%	45,27%	56,57%	41,87%	48,40%
Rendement	10,24%	10,18%	5,98%	8,39%	-0,14%
Interest dekking ratio	2,27	2,29	2,30	2,28	2,28
Debt Service Coverage Ratio (vervallen m.i.v. 2019)		1,85	1,60	1,35	1,77
Loan to value (*4)	36,57%	46,48%	27,93%	45,10%	44,61%
Dekkingsratio	22,12%	18,15%	19,59%	21,25%	21,86%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	13,22%	13,38%	8,03%	10,76%	-0,27%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	10,60%	10,45%	6,36%	8,03%	1,36%
Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)					
Serviceonderhoud per vhe	199	169	169	296	113
Mutatieonderhoud per vhe	123	99	73	70	58
Planmatig onderhoud per vhe	1.596	1.537	1.226	1.178	924
Overige kengetallen					
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1)	679	622	681	856	906
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	0	0
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	317	340	366	397	429
Aantal kwesties/meldingen overlast	182	106	180	98	39
Ziekteverzuim personeel	5,59%	5,57%	2,38%	1,27%	2,21%
(*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)					

Afkortingenlijst

Afkorting	Titel	Toelichting
ICR	Interest Coverage Ratio	Ratio die aangeeft of de rente 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