

**Jaarverslag en jaarrekening 2020**



**Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 19 april 2021**

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>3</b>
<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>4</b>
<b>Jaarverslag .....</b>	<b>7</b>
1. Onze klant.....	7
1.1 Tevreden klanten.....	7
1.2 Leefbaarheid.....	9
2. Verhuur- en betaalbaarheid .....	11
2.1 Verhuringen.....	11
2.2 Huurverhoging.....	12
2.3 Incasso.....	12
2.4 Ontruimingen .....	13
3. Ons woningbezit .....	14
3.1 Woningbezit .....	14
3.2 Nieuwbouw .....	14
3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma .....	15
3.4 Afstoten vastgoed.....	16
3.5 Onderhoud .....	17
4. Onze corporatie.....	19
4.1 Ondernemingsplan, terugblik op de afgelopen vier jaar .....	19
4.2 100 jarig bestaan .....	20
4.3 Organisatie- en nevenstructuur.....	21
5. Gezond bedrijf .....	24
5.1 Onze financiën .....	24
5.2 Onze financiële continuïteit.....	25
6. Onze samenwerkingspartners .....	27
6.1 Huurdersvertegenwoordiging .....	27
6.2 Gemeenten.....	27
6.3 Zorg en welzijn.....	27
6.4 Woningcorporaties.....	28
6.5 Ketensamenwerking.....	28
7. Governance .....	29
7.1 Governancecode.....	29
7.2 Risicomanagement .....	29
7.3 Integriteit.....	31
7.4 Klokkenluidersregeling .....	31
7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG) .....	31
8. Verslag Raad van Commissarissen.....	32
9. Verslag Ledenraad .....	40
10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag.....	42
<b>Jaarrekening .....</b>	<b>43</b>
11. Jaarrekening .....	43
11.1 Balans per 31 december 2020 .....	43
11.2 Winst-en-verliesrekening over 2020 .....	45
11.3 Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode) .....	46
11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening .....	48
11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2020 (x € 1.000).....	67
11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020 (x € 1.000).....	81
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....	90
12.1 Gescheiden balans per 31 december 2020.....	90
12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2020 .....	92
12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2020.....	93
13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipubl. sector (WNT)...	96
14. Ondertekening van de jaarstukken.....	99
<b>Overige gegevens.....</b>	<b>100</b>
15. Voorstel resultaatbestemming .....	100
16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	101
17. Bijlage kerncijfers .....	109

## Voorwoord

We hebben lang uitgekeken naar dit voor Bergopwaarts bijzondere jaar waarin we ons 100 jarig jubileum uitgebreid zouden vieren. Er waren leuke activiteiten bedacht die we gingen organiseren voor onze huurders, belanghebbenden en medewerkers. Helaas is door de coronapandemie alles anders gegaan. We hebben ons jubileum aangepast gevierd, maar zijn desalniettemin enorm trots op alle mooie volkshuisvestelijke prestaties die we de afgelopen 100 jaar in de Peel en omgeving gerealiseerd hebben.

2020 zal de boeken ingaan als het jaar van de coronapandemie jammer genoeg. Deze houdt de hele wereld in de greep. In Nederland is de uitbraak voor het eerst zichtbaar geworden in Brabant en daarmee in ons werkgebied. We hebben aangrijpende situaties gehad waarbij huuropzeggingen binnenkwamen omdat één of beide ouders overleden waren als gevolg van een coronavirus besmetting.

We gingen collectief thuiswerken en bedenken op welke manier we onze dienstverlening konden blijven leveren. Digitaal overleggen en vergaderen deed zijn intrede en daar zijn we inmiddels helemaal in thuis. We zijn ons bewust van de waarde van het met en bij elkaar in ons kantoor werken. Even binnenlopen en een vraag stellen of praatje maken. De sociale component is het onderdeel dat we het meest missen. Dat geldt voor ons maar ook zeker voor onze huurders.

We zijn blij dat we in 2020 met de bouw van ruim 200 woningen gestart zijn en daarvan zijn er ruim 50 ook al opgeleverd. De werkzaamheden in de nieuwbouw konden doorgaan en zodoende zorgen we dat het aantal beschikbare huurwoningen toeneemt. Een belangrijk gegeven omdat we op dit moment nog steeds in een wooncrisis zitten, er is meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is.

Het verduurzamen en verbeteren van woningen hebben we ook weer kunnen oppakken. Hierbij letten we er op dat we dat op een veilige manier organiseren. Gelet op de hoge tevredenheid van onze huurders doen we het goed. We hebben verschillende acties en activiteiten georganiseerd om dicht bij onze huurders te blijven. Zo geven we uitvoering aan onze kernwaarden Samen, Persoonlijk en Betrokken.

De start van 2021 kent een grote mate van onzekerheid. De maatregelen voor de coronapandemie zijn in alle hevigheid weer van toepassing. Ondanks dat we meer ervaring hebben gekregen blijft het een heftige situatie voor ons allemaal.

Ik wens iedereen veel gezondheid, geluk en vertrouwen in de toekomst.

Hartelijke groet,

Tanja

## Bestuursverslag

We zijn in het laatste jaar van ons ondernemingsplan ‘Samen ondernemen voor Sociaal Wonen’ aangekomen. 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

Het was een enerverend jaar wat gedomineerd is door het coronavirus. De coronapandemie situatie heeft geen grote negatieve financiële gevolgen gehad voor Bergopwaarts. Het heeft echter wel een grote impact gehad op onze huurders en medewerkers, de verbinding naar onze belanghebbenden en op de voortgang van een aantal (organisatorische) processen en voorgenomen activiteiten. Daarnaast is ons feestelijke jubileumjaar er compleet anders door gekleurd.

Ons 100 jarig jubileumjaar is anders verlopen dan we bedacht hadden maar desondanks hebben we prachtige resultaten geboekt. Onze huurders hebben we getraakteerd op ijs en de gemeenten Asten en Deurne hebben we een cadeau gegeven. Aan Asten insectenhôtels en aan Deurne een herinneringsboom in een park. Met ons digitale symposium en jubileumkrant hebben we een blik in het verleden, heden en de toekomst geworpen voor onze belanghebbenden.

Onze scores in de Aedes Benchmark zijn voor het tweede jaar op rij maximaal en onze huurders waarderen onze inzet met een 8. Wij zijn blij met een tevreden klant en dit stimuleert ons om de volkshuisvestelijke uitdagingen waar te maken.

Dagelijks werken we met alle collega’s vanuit onze kernwaarden Persoonlijk, Betrokken en Samen. In een tijd waarin we letterlijk op afstand met elkaar moeten omgaan willen wij zo het gevoel van afstand verkleinen.

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*

Bijna 96% van de woningen verhuurden we in 2020 aan onze doelgroep. En 93% van onze voorraad bestond uit goedkope en betaalbare huurwoningen. De druk op de woningmarkt blijft ongekend hoog. Het aantal huuropzeggingen was het afgelopen jaar erg laag. Terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt. Wij zien dat het verkrijgen van een geschikte woning voor jongeren en starters lastig is. Bij het toewijzen van woningen gebruiken we de beschikbare ruimte. De afspraken in het Sociaal Huurakkoord passen we toe en dit sluit aan op ons huurbeleid. Onze huurprijzen verhogen we gemiddeld niet meer dan met het inflatiepercentage. Vooral nog verhogen we de huur niet als we onze woningen verduurzamen. Dit levert voor de huurder een verlaging van zijn woonlasten op. Ook de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen zorgt voor lage woonlasten.

### *Beschikbaarheid*

In 2020 zijn we weer volop gestart met het realiseren van nieuwbouwwoningen. Voor in totaal 221 woningen en appartementen hebben we het startsein gegeven. Hiervan zijn er in het vierde kwartaal 53 opgeleverd in Asten. Voordat we kunnen bouwen moeten we veel voorbereidend werk uitvoeren. Dit hebben we voor twee projecten met in totaal 97 woningen gedaan zodat in 2021 de bouwstroom doorgaat.

De druk op de woningmarkt is groot, er is een tekort aan woningen en de sociale draagkracht daalt. Het langer en meer zelfstandig wonen zorgen voor een toename van de vraag naar sociale huurwoningen. In onze woningen en wijken neemt het aantal kwetsbare personen toe. Het passend toewijzen vergroot het risico op een hoge concentratie van sociaal zwakkere mensen en daarmee een scheefgroei van de draagkracht in een wijk. En we worden geconfronteerd met continue onzekerheid over politieke keuzes en sturing.

### *Verduurzaming*

Vorig jaar hebben we extra tijd en energie moeten stoppen in de gevolgen van verscherpte wet- en regelgeving. De wet Natuurbescherming zorgt voor de bescherming van dieren en planten. Dit is ook van toepassing op onze wijken en buurten. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en PFAS (groep chemische stoffen in de bodem/grond) hebben ook tot vertraging van de plannen geleid. In 2019 hebben we de onderzoeken uit laten voeren die vereist zijn en hebben we maatregelen getroffen.

In 2020 hebben we daardoor volop onze voorgenomen plannen kunnen uitvoeren en verduurzaming voor daken, gevels en kozijnen uitgevoerd bij 163 woningen.

Voor 83 van onze woningen hebben we verduurzaming georganiseerd zodra de huur van de woning was opgezegd. Op deze manier gaan we in een lege woning aan de slag, dus heeft de huurder nergens last van. We renoveren de woning en zorgen ervoor dat de kwaliteit goed is.

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 2020 ongeveer € 83 miljoen gestegen. We hebben een aantal woningen verkocht voor in totaal € 6,3 miljoen. De overige waardestijging van circa € 70 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 2021 de vrijkomende lening aflossen of herfinancieren.

#### **Financieel**

We hebben de begrote omzet voor 2020 van € 33 miljoen gerealiseerd. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 9 miljoen € 1,3 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 (€ 16 miljoen), meer verkoopopbrengst (€ 0,8 miljoen), minder leningen (€ 15 mln.) en minder uitgaven aan bedrijfskosten (€ 0,3 miljoen).

#### **Risicobeheersing**

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 het team en daarmee organisatieontwikkeling.

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 afoming 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.

Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een aanbestedingsbeleid op. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

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 uitbreiding van het aantal woningen als gevolg van de actuele bevolkingsprognoses en de verduurzaming van ons bezit aangepast. 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 2021**

Ook 2021 is gestart met de gevolgen die we nog steeds ervaren van het coronavirus.

Het heeft weinig op onze inkomsten en we sturen strak op de huurachterstanden om ongewenste situaties te voorkomen. Echter zijn de sociaal maatschappelijke gevolgen enorm en zeker voor onze huurders. Hier hebben we aandacht voor. Het beperken van de persoonlijke contactmomenten doet een beroep op onze creativiteit om toch te zorgen voor een professionele dienstverlening.

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. Maar we hebben ook ervaren wat de

meerwaarde is van het samen op kantoor werken. We moeten aandacht hebben voor het aan boord houden van iedereen en zorgen voor voldoende contactmomenten.

In ons nieuwe ondernemingsplan 'Samen Ondernemen voor Leefbaar Wonen' zetten we onze werkzaamheden voort met vooral aandacht voor multi probleem situaties en het verbreden van kennis voor technologische ontwikkelingen, innovatie en verduurzamen.

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 waardering van een 8 die wij hebben gekregen van onze huurders.

#### 1.1.1 Dienstverlening

Steeds meer dienstverlening gaat digitaal. Van maart tot juni kon het niet anders door de coronapandemie lockdown. We hebben deze periode gebruikt om het verhuurproces helemaal digitaal te maken. Dit is ons gelukt met als mooi resultaat een digitale verhuring binnen 24 uur. In deze periode is een hoop kennis opgedaan. Gebleken is dat niet al onze klanten even digitaal zijn. Ook zijn onze systemen hier niet optimaal op ingericht. Voor de toekomst een belangrijke leerervaring. We kunnen volledig digitaal, maar er is nog veel werk om dit proces helemaal te stroomlijnen. De behoefte aan persoonlijk contact is nog steeds groot bij onze huurders. Daar bieden wij ruimte aan.

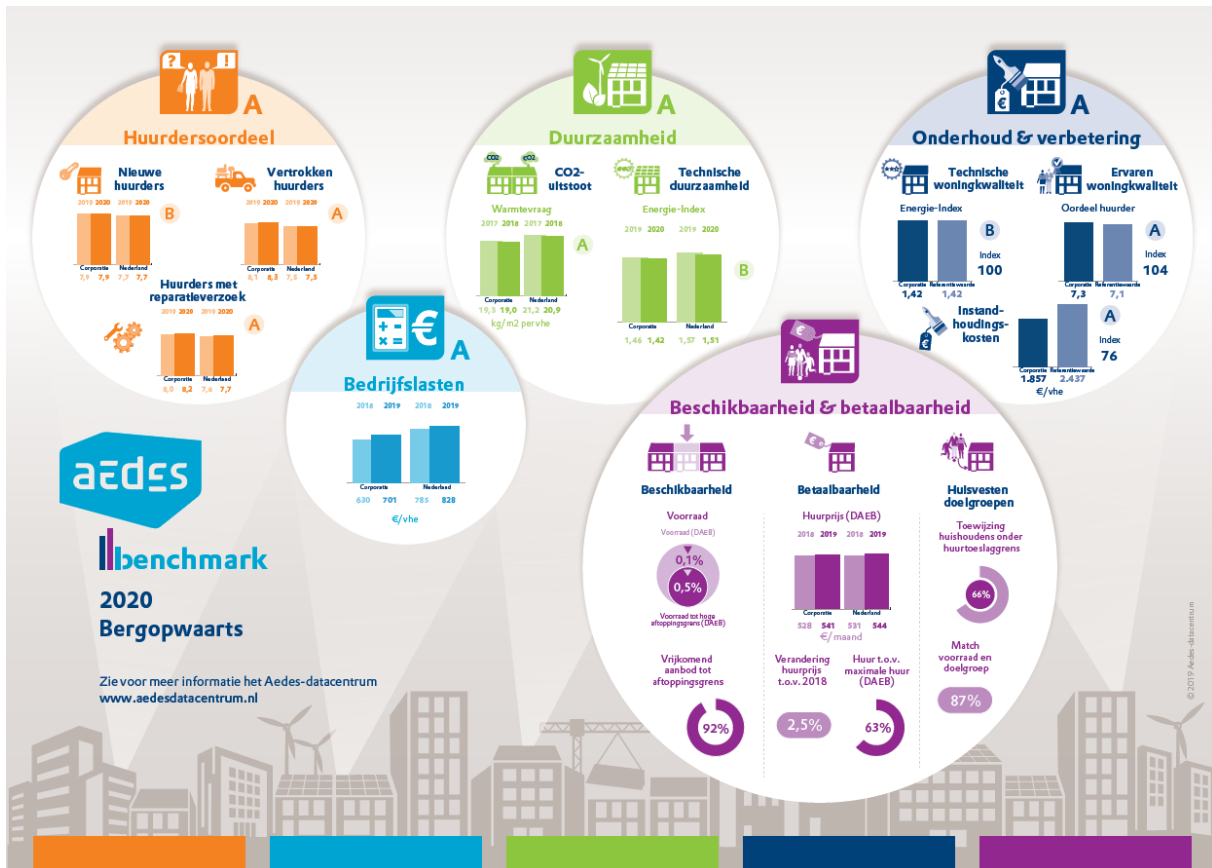
#### 1.1.2 Waardering Aedes-benchmark

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 wederom een prachtig resultaat neergezet!

#### ***De resultaten van Bergopwaarts zijn:***

Duurzaamheid	A
Onderhoud & verbetering	A
Huurdersoordeel	A
Bedrijfslasten	A

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



Onze voortdurende investeringen in duurzaamheid en onderhoud zien wij opnieuw terug in de hoge score in de benchmark. Onze huurders hebben hier baat bij en 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 toch weleens iets verkeerd. In de eerste plaats melden bewoners met klachten zich bij ons of bij de Huurders Belangen Organisatie De Peel. We proberen altijd samen met hen naar een goede oplossing te zoeken. Soms worden we het niet eens met elkaar. Dan kan de bewoner de stap zetten naar een onafhankelijke geschillencommissie. Deze (regionale) geschillencommissie doet een bindende uitspraak voor de corporatie en bewoner nadat beide kanten van het geschil beoordeeld zijn. De commissie behandelt geschillen voor Bergopwaarts, Goed Wonen, 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 2020 zijn er voor Bergopwaarts geen geschillen bij de regionale geschillencommissie ingediend.



## 1.2 Leefbaarheid

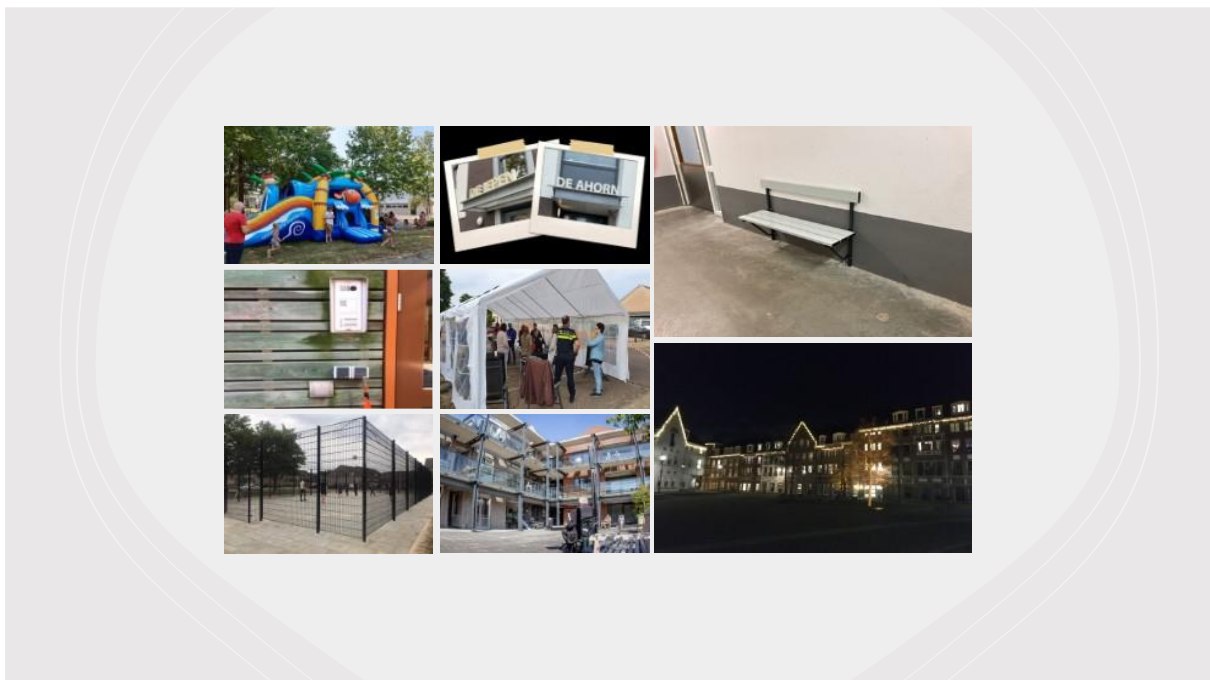
Wij werken graag samen met bewoners en de lokale gemeenschap aan de leefbaarheid van een wijk, want fijn wonen is meer dan alleen een huis. Dit doen wij samen met buurtbewoners, gemeente, welzijnsorganisaties en politie. Soms in de rol van initiator, bij voorkeur in de rol van regisseur en facilitator. Zo ondersteunen we leefbaarheidsprojecten en werken we actief aan het beheersen van overlastsituaties. Afgelopen jaar is het moeilijk geweest om ontmoeten te organiseren door de coronapandemie. Toch zijn er leuke initiatieven uitgevoerd.

### 1.2.1 Leefbaarheidsinitiatieven

**Kindermiddagen Heiakker;** in de Heiakker heeft een groepje bewoners in de zomerperiode twee keer een activiteit voor de jeugd georganiseerd. Zo was er onder andere een stormbaan. Bergopwaarts heeft dit mooie initiatief mede mogelijk gemaakt.

**Namen woongebouwen Ligthartstraat;** de bewoners van de Ligthartstraat hebben een naam voor de twee woongebouwen bedacht, De Ahorn en De Iepen. Bergopwaarts heeft deze namen aangebracht boven de entree van de woongebouwen.

**Pannekooi Hazelaar;** aan de Hazelaar in Liessel is een mooie ontmoetingsplek en speelplek voor de jeugd gerealiseerd. Bergopwaarts vindt ontmoeten en spelen belangrijk en levert hiervoor een bijdrage.



**Stopcontacten en bladblazer Pater Aartsplein;** de bewoners van het Pater Aartsplein in Liessel houden zelf hun binnenplaats netjes. Ze misten extra stopcontacten op hun binnenplaats voor activiteiten waarvoor stroom nodig is, zoals voor een bladblazer. Bergopwaarts heeft hiervoor gezorgd.

**Muzikaal optreden Wolfsberg en Fiane;** Harry Kanters heeft een muzikaal optreden verzorgd op de dakterrassen van de Hogeweg en de Torenstraat en in de binnentuin van Fiane. Een aangename afwisseling in de tijd van de coronapandemie vonden de bewoners. Bergopwaarts heeft dit graag mogelijk gemaakt.

**Bankje Wolfsberg;** Bergopwaarts heeft voor de bewoners van het woongebouw aan de Wolfsberg een bankje in de parkeerkelder geplaatst. Bewoners kunnen zo even pauzeren als ze van de parkeerkelder naar hun appartement lopen.

**Kerstverlichting Palladium;** een bewoner van het Palladium in Helmond heeft het initiatief genomen om de woningen tijdens de donkere dagen te verlichten met kerstverlichting. Hiervoor is een kraan nodig. Bergopwaarts heeft hier een bijdrage aan geleverd. Palladium is nu tijdens de donkere dagen mooi verlicht.

**Burendag Koolhof (Roer, Gouwe en omgeving);** “Beter een goede buur dan een verre vriend”. In een tent op de parkeerplaats aan de Roer konden wijkbewoners hapjes proeven die andere buurtgenoten hadden gemaakt. Een mooi initiatief om je burens beter te leren kennen. Andere buurtbewoners zorgden voor koffie en thee. En voor de kinderen was er stoepkrijt en ranja. Spontaan kwam er iemand uit de wijk muziek maken. Het was een gezellige middag. Bergopwaarts heeft dit initiatief van harte ondersteund.

**Fairybell kerstboom Pater Aartsplein;** de bewoners van het Pater Aartsplein in Liessel hebben een fairybell kerstboom geplaatst. De kerstboom staat in de decembermaand mooi te schijnen op het binnenpleintje bij hun woningen. Bergopwaarts heeft deze actie graag ondersteund.

## 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 en goede buur, zijn de meeste situaties in overleg opgelost. In 2020 zijn de overlastcijfers gestegen. Een stijging was verwacht op het gebied van verwaarlozing, psychische en verslavingsproblematiek. De toename is ook voor een groot gedeelte toe te schrijven aan de coronacrisis. Meer mensen zitten thuis en ervaren en hebben last van elkaar.

### *Aantal leefbaarheidszaken naar type*

Jaar	2020	2019
<b>Totaal aantal overlastkwesties</b>	<b>271</b>	<b>182</b>
Psychische en verslavingsproblematiek	36	18
Verwaarlozing	85	53
Geluidsoverlast	67	48
Onrechtmatig gebruik woning	24	29
Overig	59	34

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	2020	2019
<b>Totaal aantal overlastkwesties</b>	<b>271</b>	<b>182</b>
Deurne	211	141
Asten	56	34
Helmond	4	2
Overig	0	5

## 2. Verhuur- en betaalbaarheid

### 2.1 Verhuringen

#### **Woningzoekenden**

Bijna 4.500 personen (in 2019: 3.074) zijn op dit moment bij ons ingeschreven als actiefwoningzoekende (woningzoekenden die minimaal 1x gereageerd hebben op een woning over meerdere jaren). De meeste actief woningzoekenden (77%) hebben een leeftijd van 23 tot 35 jaar. Het aantal ouderen (65+) onder de woningzoekenden is relatief laag met 9,5%.

	2020	2019	2018	2017
<b>Actief woningzoekenden</b>	4.473	3.074	2.149	1.144
<b>Wachttijd in maanden</b>	23	21	19	16
<b>Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning</b>	102	57	49	42

In bovenstaande tabel staat een overzicht van het aantal woningzoekende dat (cumulatief) vanaf 2017 minimaal 1x keer op een woning heeft gereageerd. Hier is een stijgende lijn in te zien. Ook de wachttijd loopt jaarlijks op. Het toevoegen van nieuwe woningen is het belangrijkste instrument om de beschikbaarheid te vergroten.

De mutatiegraad is in 2020 gedaald naar gemiddeld 5,9% van de woningvoorraad (2019: 7,0%). Mutaties vanuit opgeleverde nieuwbouwwoningen, terugkoop van koopgarantwoningen en verkopen zijn in deze cijfers niet meegenomen. De daling is te verklaren door de toegenomen onzekerheid afgelopen jaar op het gebied van economische vooruitzichten en wat doet de coronapandemie voor iedereen.

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is opgelopen van 57 in 2019 naar 102 in 2020. Hieruit concluderen wij dat we het aantal woningen moeten uitbreiden om de slaagkans te vergroten.

#### **Verhuringen aan doelgroep met recht op huurtoeslag (passend toewijzen)**

Omschrijving	2020		2019			
	Grens huur	Grens inkomen	Aantal	%	Aantal	%
<b>Aantal verhuringen met recht op huurtoeslag</b>			<b>210</b>	<b>100,0%</b>	<b>202</b>	<b>98,5%</b>
<b>Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens</b>	€ 619,01	€ 23.225 of € 23.175	141	100,0%	117	98,3%
<b>Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens</b>	€ 619,01	€ 31.475	32	100,0%	38	97,4%
<b>Aantal verhuringen meerpersoons huishoudens</b>	€ 663,40	€ 31.475	37	100,0%	47	100%

We hebben in 2020 100% van de woningen passend toegewezen. Zo blijkt dat er ruim voldoende vraag naar sociale huurwoningen is in onze gemeenten.

#### **Verhuringen aan primaire doelgroep (Europese norm)**

Omschrijving	2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
<b>Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 737,14</b>	<b>336</b>	<b>100,00%</b>	<b>306</b>	<b>100,0%</b>
<b>Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 39.055</b>	306	91,1%	282	92,2%
<b>Aantal verhuringen bij inkomen &gt; € 39.055 en ≤ € 43.574</b>	13	3,9%	11	3,6%
<b>Aantal verhuringen bij inkomen &gt; € 43.574</b>	17	5,0%	13	4,2%

Ruim 91% 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. Zo stimuleren we diversiteit in de wijk wat een positieve impuls voor de leefbaarheid oplevert.

### 2.1.1 Huisvesting bijzondere toewijzingen

Ieder jaar verhuren we naast de reguliere verhuur, woningen aan bijzondere doelgroepen. Dit zijn mensen die zich in bijzondere of uitzonderlijke situaties bevinden. Bergopwaarts heeft afspraken met sociaal maatschappelijke organisaties om mensen met een vorm van woonbegeleiding aan huisvesting te helpen, zoals bijvoorbeeld het Regionaal Autisme Centrum. 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	2020	2019
Verhuurd met urgentie	26	39
Verhuurd aan vergunninghouders	13	5
Verhuurd via Wooniezie	11	10
Verhuurd vanwege wijkverbetering	4	10
Overige directe verhuur	24	45
<b>Totaal directe verhuur (exclusief verhuringen via reguliere loting)</b>	<b>78</b>	<b>109</b>
<b>Als % van totale verhuringen</b>	<b>27,6%</b>	<b>35,2%</b>

Het aantal toegewezen urgentieverzoeken is lager dan 2019. In hoeverre de coronacrisis hier invloed op heeft gehad is moeilijk vast te stellen. De woningen verhuurd aan vergunninghouders is gestegen doordat er meer kleine huishoudens geplaatst zijn.

Onder 'Overige directe verhuur' vallen de verhuringen vanuit onze samenwerking met sociaal maatschappelijke partners en verhuringen ten gevolge van woningruil.

## 2.2 Huurverhoging

In 2020 hanteerden we (gemiddeld) een inflatievolgende huurverhoging van 2,34%. 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 2020 hebben we een lagere huurachterstand in zowel aantal als bedrag kunnen realiseren. Zo vroeg mogelijk contact leggen met huurders en samen tot een oplossing komen is hierin de strategie. Dit is ook tijdens de coronacrisis gelukt. We hebben slechts enkele betalingsregelingen hoeven te treffen vanwege gevolgen van de coronacrisis.

### Vorderingen en huurachterstanden

Jaar	2020			2019		
	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
<b>(ex-) Huurders met een openstaande vordering</b>	<b>258</b>	<b>€ 430.000</b>	<b>1,3%</b>	<b>314</b>	<b>€ 454.000</b>	<b>1,4%</b>
<b>Waarvan zittende huurders</b>	198	€ 172.500	0,5%	235	€ 227.000	0,7%
<b>Waarvan vertrokken huurders</b>	60	€ 257.500	0,8%	79	€ 227.000	0,7%

## 2.4 Ontruiming

In 2020 zijn er geen ontruiming geweest. Als sector is door Aedes afgesproken dat er geen ontruiming uitgevoerd worden anders dan vanwege criminele of frauduleuze oorzaken. Wij hebben hier geen gebruik van hoeven maken.

### Vonnissen ontbinding en ontruiming

Jaar	2020				2019			
	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/Regeling	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/Regeling
<b>Huurachterstand</b>	13			13	11	3		8
<b>Druggerelateerd</b>								
<b>Overlast</b>					3	3		
<b>Woonfraude</b>					1	1		
<b>Totaal</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## 3. Ons woningbezit

### 3.1 Woningbezit

In 2020 bestond 90% van onze voorraad uit goedkope en betaalbare huurwoningen (tot € 663,40). Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het aantal is met 8 woningen vergroot tot 4.568 (in 2019: 4.560).

De totale woningvoorraad is in 2020 gestegen met de oplevering van woningen in Asten (Loverbosch II en Ceresstraat) en een woonwagen in Deurne en nam in 2020 in totaal met 54 woningen toe. We verkochten 29 woningen en we hebben 13 koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen. Daarnaast hebben we 23 woningen gesloopt om plaats te maken voor vervangende nieuwbouwwoningen.

#### *Klasse-indeling woonegelegenheden*

Omschrijving	2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
<b>Aantal goedkoop betaalbaar (≤ € 432,52)</b>	568	11%	664	13%
<b>Aantal betaalbaar (&gt; € 432,52 en ≤ € 663,40)</b>	4.000	79%	3.896	77%
<b>Aantal duur (&gt; € 663,40 en ≤ € 737,14)</b>	276	6%	271	6%
<b>Aantal duur (&gt; huurtoeslaggrens € 737,14)</b>	46	1%	45	1%
<b>Aantal onzelfstandig</b>	172	3%	171	3%
<b>Totaal</b>	<b>5.062</b>	<b>100%</b>	<b>5.047</b>	<b>100%</b>

### 3.2 Nieuwbouw

Tot 2025 werken we aan de realisatie van honderden nieuwbouwwoningen, verdeeld over projecten in de gemeenten Asten, Deurne en Helmond. 2020 heeft in het teken gestaan van planontwikkeling, aanvraag omgevingsvergunning, uitonderhandelen met bouwers en starten met de realisatie. We zijn gestart met de realisatie van de projecten Kruisstraat (Deurne), de Eeuwsels (Helmond), Ceresstraat en Loverbosch II (Asten). De projecten in 2020 zoals Christinaplantsoen en Haspelweg hebben in het teken gestaan van de bestemmingsplanprocedure en aanbesteding. In 2021 is de verwachting dat we met beiden projecten starten met de realisatie.

In onze projecten richten we ons op de diversiteit van ons bezit: we bouwen vooral kleinere huizen.

#### ***Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2020***

In 2020 zijn de projecten Loverbosch II (41 sociale huurwoningen) en Ceresstraat (12 sociale huurwoningen) opgeleverd. Hiermee hebben we in Asten een mooie toevoeging aan ons bezit gerealiseerd.

#### ***In uitvoering 2020***

In 2020 zijn twee projecten, de Eeuwsels (115 sociale huurappartementen) en de Kruisstraat (53 sociale huurappartementen), gestart met de uitvoering. De verwachting is dat het project Kruisstraat opgeleverd wordt in het eerste kwartaal van 2021 en het project de Eeuwsels in het vierde kwartaal van 2021.

#### ***In voorbereiding 2020***

In 2020 zijn we verdergegaan met de ontwikkeling van de twee projecten (Haspelweg en Christinaplantsoen beiden in Deurne). De twee bestemmingsplannen zijn inmiddels herroepelijk. De aanbesteding voor de ontwikkeling en realisatie en het bouw- en woonrijpmaken van beiden projecten is afgerond.

#### 3.2.1 Grondposities

De locatie Lungendonk is verkocht aan NL Opgewekt. Op de grondposities aan de Ceresstraat en Loverbosch II te Asten, de Eeuwsels te Helmond en de Kruisstraat te Deurne is in 2020 gestart met de realisatie van de

woningen. Voor de locatie aan de Haspelweg is in 2020 gestart met de voorbereiding voor ontwikkeling. De verwachting is dat deze wordt bebouwd in 2021 met een verwachte oplevering eind 2021- begin 2022. Voor het plan Eevers te Deurne is nog niets bekend. We gaan wel de locatie gebruiken als gronddepot voor het project Haspelweg.

In 2020 zijn we samen met de naastgelegen grondeigenaar gestart met de ontwikkeling van het plan achter de Berkenstraat. Het aantal woningen is nog niet bekend.

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Strategie	Classificatie	M <sup>2</sup>	Waarde
<b>Haspelweg</b>	Deurne	Maatschappelijk	Ontwikkelen	DAEB	16.849	€ 414.000
<b>Plan Eevers</b>	Deurne	Agrarisch	Niet bekend	Niet-DAEB	39.023	€ 396.000
<b>Berkenstraat</b>	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	Daeb	4.628	€ 90.000
<b>Totaal</b>					<b>60.500</b>	<b>€ 900.000</b>

### 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, warmtenet-aansluitingen en woningisolatie versneld.

Behalve dit korte-termijndoel is de ambitie geformuleerd om in 2050 een CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit heeft gerealiseerd. Wij hebben in 2018 een duurzaamheidsvisie opgesteld: wij gaan voor een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050.

Voor bestaand bezit kiezen we een tweesparenbeleid. 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 aardgasvrij en energieneutraal.

Met de huidige onderhouds- en investeringsplanning is het gelukt om onze eigen voorraad al per 2020 op een gemiddeld energielabel B te hebben.

#### **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 verduurzaamd en isolatieglas geplaatst. Alle duurzaamheidsmaatregelen hebben ertoe geleid dat we in 2020 circa 240 labelstappen vooruit maakten. De gemiddelde Energie-index van het woningbezit is nu 1,37 (B-label). De huidige indexverdeling is als volgt:

Indexklasse	2020		2019	
<b>EI ≤ 0,6 (A++)</b>	167	3%	71	1%
<b>0,6 &gt; EI ≤ 0,8 (A+)</b>	303	6%	178	4%
<b>0,8 &gt; EI ≤ 1,2 (A)</b>	1.114	22%	1.205	24%
<b>1,2 &gt; EI ≤ 1,4 (B)</b>	918	18%	901	18%
<b>1,4 &gt; EI ≤ 1,8 (C)</b>	1.717	34%	1.780	35%
<b>1,8 &gt; EI ≤ 2,1 (D)</b>	434	9%	473	9%
<b>2,1 &gt; EI ≤ 2,4 (E)</b>	144	3%	154	3%
<b>2,4 &gt; EI ≤ 2,7 (F)</b>	46	1%	49	1%
<b>EI &gt; 2,7 (G)</b>	47	1%	47	1%
<b>Onbekend*</b>	172	3%	189	4%
<b>Totaal naar energieindex</b>	<b>5.062</b>	<b>100%</b>	<b>5.047</b>	<b>100%</b>

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

Om de lange termijn ambities op het terrein van duurzaamheid te realiseren, hebben we een ambitieuze en tegelijkertijd gedegen planning van woningrenovaties nodig. In 2019 hebben we de voorbereidingen getroffen

zoals asbestinventarisaties en flora- en fauna onderzoeken waardoor we in 2020 een flinke slag hebben kunnen maken in onze duurzaamheidsdoelen. In 2020 hebben we de mogelijkheden onderzocht voor het sluiten van meerjarige ketensamenwerking afspraken 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 en 2020 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 2.502 woningen (2019: 2.355 woningen). In 2020 hebben we veel woningen verduurzaamd door middel van projectmatig onderhoud maar ook door het MuRenO-concept (zie toelichting 3.5.5. MuRenO). We hebben de voorbereidingen getroffen voor het projectmatig aanpakken van verschillende projecten zoals de Provinciewijk die in 2021 starten.

### **Opgeleverde renovaties/ MuRenO 2020**

<b>Project</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Korte omschrijving</b>	<b>Totaal</b>
<b>Walsberg</b>	Deurne	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	19
<b>Zeilberg</b>	Deurne	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	27
<b>St. Jozefparochie</b>	Deurne	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	19
<b>Dr. Crobachplantsoen</b>	Deurne	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	30
<b>Heilige Geest</b>	Deurne	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	24
<b>Neerkant</b>	Deurne	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	10
<b>Helenaveen</b>	Deurne	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	9
<b>Bloemenwijk</b>	Asten	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	15
<b>Asten centrum</b>	Asten	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	8
<b>Ommel</b>	Asten	Verduurzamen daken, gevels en kozijnen	2
<b>MuRenO woningen</b>	Diversen	Woningen energetisch verbeteren bij mutatie	83
<b>Totaal</b>			<b>246</b>

## **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 2020 verkochten we 14 woningen in Deurne, 5 woningen in Asten, 1 woning in Laarbeek en 9 woningen in Gemert-Bakel. In Asten verkopen we bij voorkeur geen woningen, vanwege de grote vraag en het geringe aanbod dat we in die gemeente hebben. In 2020 realiseerden 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 5 garageboxen en in Asten 2 garageboxen. Van de 13 koopgarantwoningen die we in 2020 terugkochten, zijn er 2 opgenomen in onze betaalbare voorraad. De overige hebben we direct doorverkocht. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 6,3 miljoen bij aan de realisatie van onze nieuwbouwprojecten en verduurzaming.

Aan het einde van het jaar zijn onze 9 woningen in Gemert verkocht aan Stichting Goed Wonen Gemert. Bergopwaarts heeft nu geen bezit meer in Gemert. De afgelopen jaren heeft Stichting Goed Wonen Gemert de verhuur van de woningen al in eigen beheer uitgevoerd. De verkoopsom is € 1,5 mln.

### **3.4.2 Sloop bestaand bezit**

We hebben in 2020 23 eenheden gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouwwoningen, 16 woningen in Deurne en 7 in Helmond. Ons sloopreglement maken we bij een actief project op maat voor de betreffende situatie. In de situatie van vervangen van woonwagens is het sloopreglement niet van toepassing.



## 3.5 Onderhoud

We onderscheiden vier typen onderhoud: dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, klantgericht binnenonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast voert Bergopwaarts het concept MuRenO. MuRenO is op het moment van mutatie wordt de woning verduurzaamd en de woning geüpdatet naar de huidige eisen van Bergopwaarts.

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	2020	2019	Vershil
<b>Reparatieonderhoud</b>	912.000	1.033.000	-121.000
<b>Mutatieonderhoud</b>	382.000	639.000	-257.000
<b>Binnenonderhoud</b>	846.000	1.243.000	-397.000
<b>Planmatig onderhoud</b>	5.410.000	5.255.000	155.000
<b>In beheer gegeven vastgoed</b>	48.000	54.000	-6.000
<b>Onderhoud eigen kantoor</b>	50.000	83.000	-33.000
<b>Totaal</b>	<b>7.648.000</b>	<b>8.307.000</b>	<b>-659.000</b>

### 3.5.1 Reparatieonderhoud

De kwaliteit van onze woningen wordt steeds beter, dat merken we aan de beheersing van de reparatieverzoeken.

### 3.5.2 Mutatieonderhoud

De mutatiekosten zijn in 2020 aanzienlijk lager dan in 2019. Dit heeft te maken dat grote mutatiekosten worden verantwoord als ingrijpende verbouwing. Ook zijn er minder huuropzeggingen geweest door de coronacrisis.

### 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 2020 realiseerden we: keukeninrichting (49), keukenblok inclusief keukenkastjes (77), toiletinrichting (37), douche-inrichting (51), opdek binnendeuren (35) en vlizotrappen (12). Deze aantallen zijn exclusief het binnenonderhoud wat we hebben uitgevoerd tijdens MuRenO.

### 3.5.4 Planmatig onderhoud

2019 heeft in het teken gestaan van de voorbereidingen voor het asbest saneren van circa 300 woningen opgedeeld in verschillende deelprojecten. We hebben een vergunning aangevraagd vanwege de van toepassing zijnde Flora en faunawet en alle asbestinventarisaties zijn inzichtelijk gemaakt. In 2020 zijn we intensief gestart met een aantal van de deelprojecten. Hierbij gaat het om totaal 154 woningen. De uitvoering van ons gebouw de Koning in Helmond hebben we moeten uitstellen in verband met de specifieke flora en fauna situatie. Bij 36 bergingen hebben we het asbest verwijderd. We zijn gestart met het informeren van en in gesprek gaan met de huurders voor deelprojecten waarbij de uitvoering in 2021 start.

Door de komst van de nieuwe (fiscale) definitie van 'Onderhoud en Verbetering' moeten corporaties meer werkzaamheden als investeringen gaan verantwoorden. Het aandeel van de investeringen in de renovatieprojecten is hoger dan verwacht als gevolg van deze nieuwe definitie. Vandaar dat de kosten voor planmatig onderhoud lager zijn dan vorig jaar.

### 3.5.5 MuRenO

Halverwege 2019 is een concept in het leven geroepen om bij mutatie van een eengezinswoning met een bouwjaar van voor 1990, de 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 2020 zijn verspreid over het hele bezit 83 woningen (2019: 31 woningen) op deze manier aangepakt en opgeleverd.

## 4. Onze corporatie

### 4.1 Ondernemingsplan, terugblik op de afgelopen vier jaar

In het ondernemingsplan 2017-2020, Bergopwaarts biedt ruimte, is veel werk verzet op het gebied van betaalbaarheid, verbetering van energielabels, betrokkenheid bij onze huurders en verbetering van de basiskwaliteit van onze woningen.

#### **Betrokkenheid**

De periode van 2017 tot en met 2020 heeft in het teken gestaan van betrokkenheid bij onze huurders. De waardering van medewerkers voor bewoners en hun wensen is merkbaar gestegen en dat heeft geresulteerd in een stijgende klantwaardering.

De afgelopen jaren is de focus van stenen naar mensen verlegd. We hebben vaker de juiste bewoners in de (voor hen) juiste woning geplaatst. Het toevoegen van kleinere appartementen aan de woningvoorraad leidde tot de gewenste transformatie van onze woningportefeuille.

De juiste woning voor de juiste bewoners aanbieden is een belangrijk aandachtspunt geweest. Daarom hebben de afgelopen jaren in het teken gestaan van het terugbrengen van het teveel aan grote eengezinswoningen en het toevoegen van kleinere woningen. We verkochten grote woningen, transformeerden woningen en leverden nieuwe woningen op. Daarnaast hebben we onze bestaande woningen verduurzaamd voor optimaal woongenot met passende woonlasten voor onze huurders.

#### **Huurbeleid**

Er is een heel transparant huurbeleid voor onze huurders geïntroduceerd op basis van het aantal slaapkamers. De jaarlijkse huuraanpassing was de laatste vier jaar lager dan de inflatie en hield rekening met huurders die een huur boven de streefhuur betaalden. Met als doel voor iedereen dezelfde huurprijs op basis van het type woning.

#### **Ergielabels**

Duurzaamheid werd in de periode van het vorige ondernemingsplan steeds belangrijker. Het beleid was gericht op een gemiddeld energielabel C voor onze woningen. Door extra ingrepen en nieuwbouw is het gelukt om gemiddeld label B te bereiken. In 2019 is een nieuwe manier van onderhoud geïntroduceerd waarbij we direct bij mutatie een woning verduurzamen: het MuRenO-concept. Dit staat voor Mutatie (wisseling van huurder), Renovatie (verbeteren en verduurzamen) en Onderhoud (basiskwaliteit).

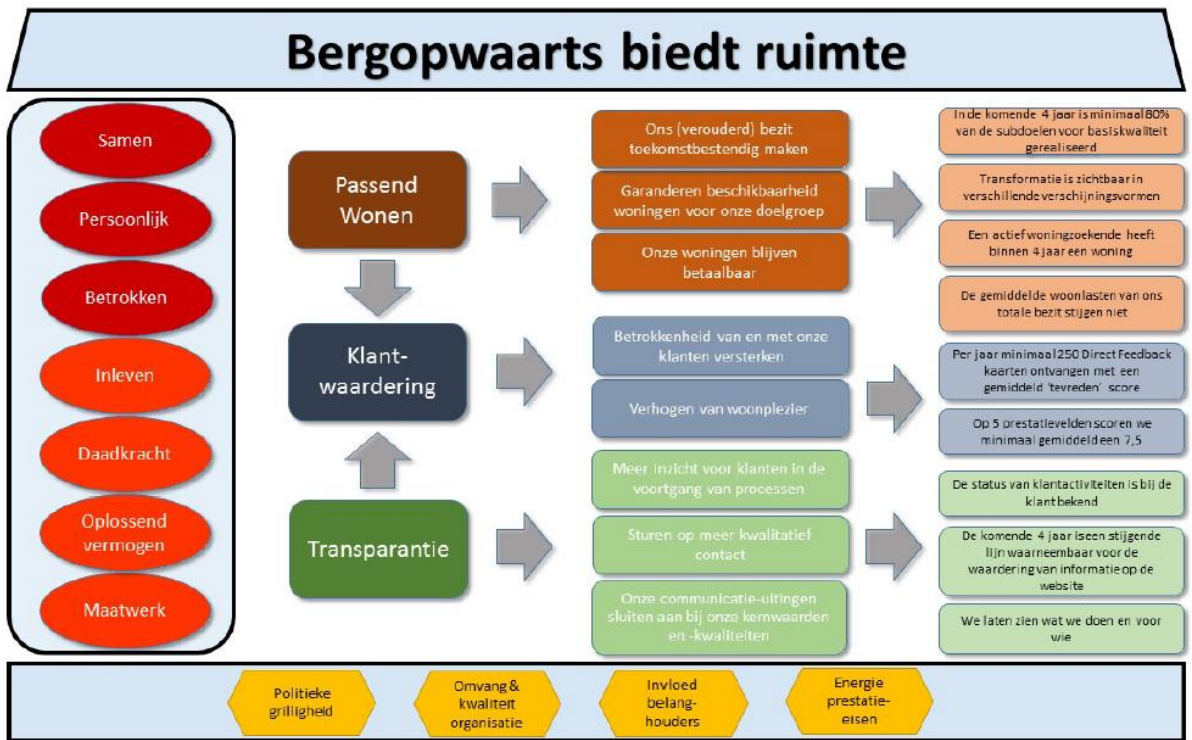
#### **Basiskwaliteit van de woning**

De basiskwaliteit van onze woningen is verbeterd. Aan de hand van een aantal criteria zoals dubbele beglazing, een betonnen vloer, goede isolatie en minimaal sanitair op de slaapkamerverdieping zijn hier verbeterprojecten uitgevoerd. In drie jaar zijn 1.053 woningen opgezegd. We hebben ongeveer 100 woningen aangepakt. In deze woningen hebben we € 0,8 mln. geïnvesteerd.

#### **Beschikbaarheid**

De afgelopen drie jaren verkochten we 50 grote eengezinswoningen en zijn er 160 appartementen en 5 kleine eengezinswoningen gebouwd. Ook hebben we ongeveer 100 grote woningen getransformeerd door badkamers te maken in voormalige slaapkamers, wat ook bijdroeg aan de ontwikkeling naar onze wensportefeuille.

### 4.1.1 Strategiekaart 2017-2020



## 4.2 100 jarig bestaan

Op 14 juni 2020 was het zover, Bergopwaarts 100 jaar.

Een mijlpaal die we groots zouden vieren met onze belanghebbenden. Door de coronapandemie hebben we het voorgenomen programma behoorlijk moeten aanpassen. Activiteiten zijn doorgeschoven of compleet anders georganiseerd. We hebben een andere viering gehad dan we vooraf hadden kunnen bedenken.



We hadden onze huurders uitgenodigd om een wijkwens aan te vragen voor het vieren van ons jubileum. In de zomermaanden stonden er verschillende initiatieven gepland. Vanwege de coronacrisis hebben de meeste activiteiten niet plaats kunnen vinden en zijn deze doorgeschoven naar 2021.

In juni zijn er 10 insectenhôtels geplaatst verdeeld over de gemeente Asten. De duurzame insectenhôtels zijn ecologisch en sociaal verantwoord gemaakt. Ze dienen als veilige nest-, rust- en overwinteringsplaats. In de holle bamboestengels, de dennenappels en in de houten blokken met gaatjes kunnen de wilde bijen en insecten schuilen, rustig nestelen en overwinteren. De bescheiden feestelijke overhandig hebben we op 18 juni gevierd samen met de wethouder en een trouwe huurster van bijna 100 jaar.



We hebben alle huurders getraakteerd op een ijsje, te besteden bij de lokale ijssalon in Deurne, Asten en Helmond. Hierop hebben we leuke en dankbare reacties ontvangen.



Bergopwaarts heeft aan de inwoners van de gemeente Deurne een herinneringsboom aangeboden in december. De boom staat op de plaats waar de school stond aan de Hogeweg. En is meegenomen in het ontwerp van het aan te leggen park op die plek.



Bergopwaarts heeft ter ere van het 100-jarig bestaan op 14 juni 2020, deze boom geplant als cadeau aan alle inwoners van Deurne.



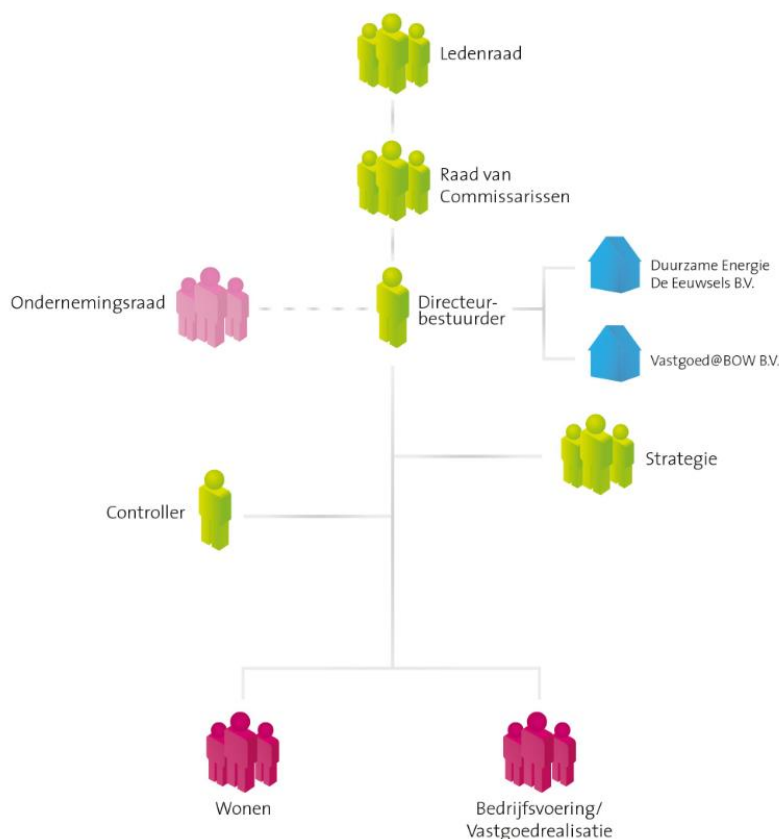
In december hebben onze huurders de speciale editie van onze jubileumkrant ontvangen. Op de puzzel hebben we veel reacties ontvangen.

In november hebben we ons symposium in een online/digitale setting georganiseerd. Het symposium heeft ruim 280 views opgeleverd en heel veel leuke en enthousiaste reacties. Onze stakeholders hebben bij het symposium een gevulde geschenkendooos ontvangen waar onder meer de mooie jubileumkrant bij zat.

## 4.3 Organisatie- en nevenstructuur

### 4.3.1 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 de woningen; verhuur, verkoop en onderhoud van het bezit.
- De afdeling Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie is opdrachtnemer voor het realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van onderhoud en verantwoordelijk voor de backoffice-werkzaamheden.

### 4.3.2 Onze mensen

#### ***We doen het samen***

Eind 2020 werken 39 (31,38 fte) collega's samen aan de realisatie van onze doelstellingen.

Twee stagiaires hebben een waardevolle bijdrage geleverd en er zijn twee op elkaar volgende trainees aan de slag gegaan. We hebben afscheid genomen van drie medewerkers en er zijn twee collega's met pensioen gegaan. Daarnaast hebben we drie nieuwe medewerkers verwelkomt.

#### ***Onze eigen expeditie***

In 2020 zijn we doorggegaan met de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers in relatie tot onze kernwaarden en duurzame inzetbaarheid. Dit jaar stond in het teken van de ontwikkeling van medewerkers binnen het team. De coronapandemie heeft hier voor aanpassing en vertraging gezorgd. In het najaar hebben we toch een belangrijk deel van de jaarplannen kunnen uitvoeren.

#### **Activiteiten in 2020**

- Talent Management Analyse (TMA) inclusief uitleg voor iedere nieuwe medewerker
- Persoonlijk ontwikkelplan (POP) per medewerker bespreken en uitvoering geven aan de doelen.
- Workshop teambuilding van Schouten en Nelissen voor alle medewerkers.
- Workshop werken binnen je eigen team van BLNQImpact op basis van een team talent analyse
- Workshops Ademhaling en Energize yourself van Schouten en Nelissen: .

#### **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 en inzetbaarheid.

#### **Anders werken**

We hebben ook vooral veel aandacht geschonken aan het op afstand met elkaar werken en er voor gezorgd dat iedereen aan boord bleef. De impact van de coronamaatregelen is enorm. Het samen op kantoor werken heeft een nieuw inzicht gekregen en wordt nog waardevoller ervaren dan voorheen. Uiteindelijk hebben we met elkaar toch weer prachtige resultaten en prestaties weten te leveren.

#### **Conclusie**

Alhoewel de waarde in cijfers van de ontwikkeling in het afgelopen jaarplan moeilijk is vast te stellen is het heel waardevol ervaren. 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.

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

#### *Verplichte permanente educatie*

Evenals de leden van de Raad van Commissarissen geldt voor de directeur-bestuurder de verplichting voor permanente educatie. Over een periode van 3 jaar moet de bestuurder 108 PE punten halen wat neerkomt op 108 studiebelastingsuren.

Naam	Behaalde PE-punten				Totaal	Norm
	2017	2018	2019	2020		2017-2020
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy	21	22	95,5	17,5	156	108 (>01-09-2020)

#### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim blijft voor ons hoger dan we gewend zijn. Het verzuim bedroeg in 2020 6,2%, terwijl het totale verzuim in 2019 5,6% was. Het aantal verzuimmeldingen is gedaald van 24 naar 17. De oorzaken van het ziekteverzuim zijn divers en over het algemeen niet werk gerelateerd. Het verzuim is vaak kortdurend maar af en toe is een langere herstelperiode nodig. Hierbij passen we maatwerk toe met soms persoonlijke begeleiding.

### **4.3.3 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 2020 heeft Bergopwaarts twee van dit soort 'verbindingen':

- Vastgoed@BOW B.V. te Deurne
- 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 2020

	<b>2020</b> x € 1.000	<b>2019</b> x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	33.757	32.956
Opbrengsten servicecontracten	686	714
Overige bedrijfsopbrengsten	147	147
	<b>34.590</b>	<b>33.817</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	2.392	2.365
Onderhoudslasten	7.648	8.307
Leefbaarheid	165	161
Lasten servicecontracten	725	667
Niet beïnvloedbare lasten	7.039	4.434
Overige bedrijfslasten	2.119	1.929
Rentelasten	5.508	5.698
	<b>25.596</b>	<b>23.561</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>8.994</b>	<b>10.256</b>
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	1.839	937
Afschrijvingen	-288	-296
Waardeveranderingen	69.544	62.843
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.733	-1.814
Resultaat deelnemingen	-8	-15
	<b>68.354</b>	<b>61.655</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>77.348</b>	<b>71.911</b>

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar ten opzichte van 2019 beperkt hoger zijn. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 5,05% toegenomen. De onderhoudslasten laten een dalende lijn zien (7,93%). Dit is voornamelijk te verklaren door de verduurzaming van een groot aantal daken met asbest en het MuRenO concept waar de uitgaven als investering beschouwd worden. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden zijn flink gestegen (58,75%). De voornaamste reden hiervoor is de toegepaste vermindering in 2019 door de opleveringen in 2018. Omdat we in 2019 geen nieuwbouwwoningen hebben opgeleverd hadden we geen definitieve toekenningen om de aanslag in 2020 mee te verminderen. Ons bedrijfsresultaat laat hierdoor een daling zien, maar we blijven voldoen aan de financiële ratio's. Doordat we ultimo 2020 onze woningen in Gemert verkocht hebben aan een collega-corporatie ligt het verkoopresultaat hoger dan voorgaand jaar.

De waardeveranderingen kennen een forse stijging vanwege een stijging van de WOZ-waarden over het afgelopen jaar en een stijging van de minimale mutatiekansen van 2% naar 4%.



### 5.1.1 Aedes Benchmark bedrijfskosten

Een van de prestatievelen van de jaarlijkse Aedes-benchmark is 'De gemiddelde (beïnvloedbare) bedrijfskosten'. Onze benchmark score in 2020 is gebaseerd op de gerealiseerde bedrijfskosten over 2019. Deze liggen in totaal € 71 per verhuureenheid hoger dan in het voorgaande jaar van de Aedes-benchmark: € 701 per verhuureenheid (in 2018: € 630 per verhuureenheid). Deze stijging wordt veroorzaakt door hogere uitgaven voor personeelskosten. De volkshuisvestelijke opgave vraagt om uitbreiding en verandering van interne disciplines en meer training en opleiding. Daarnaast is sprake van niet jaarlijkse kosten zoals het uitvoeren van een Periodiek Medisch Onderzoek en kosten voor de werving van nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen. De niet-beïnvloedbare bedrijfskosten (zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing en verhuurderheffing) worden buiten beschouwing gelaten. De beïnvloedbare bedrijfskosten per verhuureenheid bedroegen in 2019 landelijk gemiddeld € 828 per verhuureenheid. Bergopwaarts krijgt hiermee in 2020 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 2020.

#### *Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille*

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
Stand per 1 januari 2020	150.800
Nieuwe leningen	30.000
Aflossingen	- 10.000
Stand per 31 december 2020	170.800

We hebben een tweetal leningen met een variabele hoofdsom in onze leningenportefeuille. Binnen deze leningen hebben we de mogelijkheid om maandelijks geld op te nemen tot een maximale hoofdsom van € 5 miljoen per lening en af te lossen tot een minimale hoofdsom van € 1 miljoen per lening. Aan het eind van 2020 bedroeg het saldo van deze lening € 9 miljoen.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

## 5.2 Onze financiële continuïteit

#### *Prognose kasstroomverloop 2021-2025 (verkort) (bedragen x € 1.000)*

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Huren en vergoedingen	35.777	37.350	38.475	39.193	40.087
Onderhoudsuitgaven	-11.027	-8.056	-9.079	-7.590	-8.135
Bedrijfslasten	-7.982	-8.098	-8.289	-8.456	-8.689
Niet beïnvloedbare heffingen	-4.330	-1.863	-2.207	-5.691	-6.471
Vennootschapsbelasting	-2.622	-3.805	-3.361	-3.151	-2.931
Rente-uitgaven	-5.653	-5.705	-5.647	-5.569	-5.692
Investeringsuitgaven	-43.826	-35.340	-23.778	-26.281	-21.344
Ontvangsten uit verkoop	6.348	6.670	6.730	7.193	7.142
Financieringskastroom	34.489	19.721	8.717	11.449	7.845
Mutatie liquide middelen	1.174	874	1.561	1.097	1.812

In onze begroting houden we rekening met een huurverhoging onder inflatie. De niet-beïnvloedbare heffingen blijven een belangrijke plaats binnen onze operationele kasstroom innemen. 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 en borgingsruimte van het WSW.

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 de rentedekkingratio 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? (Dekkings- en onderpandratio)
- Hebben we voldoende eigen geld? (Solvabiliteit)

Financiële norm	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	1,78	1,75	2,75	2,77	2,59	2,46
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV)	≤ 85%	43,03	58,10	61,40	62,80	64,70	65,40
Dekkingsratio marktwaarde in %	≤ 70%	33,62	37,60	38,30	37,90	37,60	36,20
Onderpandratio marktwaarde in %	≤ 70%	33,62	37,30	38,00	37,60	37,30	35,90
Solvabiliteit beleidswaarde in %	≥ 15%	49,57	38,40	35,10	33,70	32,30	32,00

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
- Woonruimteverdeling (Wooniezie)

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via bewonerscommissies. In 2020 zijn alleen de bewonerscommissies Noorderlicht en de Europastraat actief geweest.

Eind van het jaar hebben we afscheid genomen van Jan van Geffen als bestuurslid van de HBO. Jan heeft zich ruim 18 jaar ingezet voor de belangen van onze huurders. Wij bedanken hem hier hartelijk voor.

### 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.

Helaas is de verkoop van ons bezit in Delft niet doorgestaan. Wij zijn opnieuw in gesprek met de gemeente Delft over de toekomst van deze woningen.

In 2020 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 2020 zijn er minimale (opplus)voorzieningen in woningen aangebracht om ervoor te zorgen dat huurders beter en makkelijker zorg kunnen ontvangen. Dit zijn aanpassingen waarin de AWBZ of WMO niet voorziet. De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waarmee wij samenwerken zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, SMO, Regionaal Autisme Centrum (RAC), Asta Deurne, GGZ, Kempenhaeghe, LEVgroep, Onis Welzijn, Vluchtelingen hulp en Bijzonder Jeugdwerk Brabant. Daarnaast werken we samen met ouderinitiatieven van stichting de Droom en Stichting Tweedelig.

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

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

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

van deze initiatieven is de 'Proeftuin Deurne' waar we door samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties en ontschotting oplossingen zoeken voor mensen met een (multiprobleem) hulpvraag.

Op regionaal niveau wordt gesproken met de zorgpartijen over verschillende thema's zoals woonvormen, zorg aan huis, toegankelijkheid van de woningen. In 2020 is de toegankelijkheid van complexen waar een grote mate van zorgbehoefte is beter georganiseerd tussen client, woning en zorgpartij.

## 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 HRM-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.

## 6.5 Ketensamenwerking

Sinds jaren hebben we een samenwerking op het gebied van het onderhoud en beheer van installaties. Door een samenwerking aan de voorkant aan te gaan kan er goed ingespeeld worden op technologische veranderingen maar zijn ook de uitgaven beter in te plannen. Binnen Bergopwaarts zijn we in 2019 gestart met de ketensamenwerking MuRenO. Samen met meerdere partners vanuit verschillende disciplines hebben we het concept verder ontwikkeld om bij mutatie de woning te verduurzamen en mutatieonderhoud, transformatieonderhoud en klantgericht binnenonderhoud uit te voeren. De aanwezige deskundigheid is bouwkundig van aard met een renovatiespecialisme, duurzaamheidsdeskundige en installateurs. In 2020 heeft deze samenwerking zijn vruchten afgeworpen.

Eind 2020 hebben we de mogelijkheden onderzocht om in de keten samen te werken op het gebied van nieuwbouwwoningen met als doel om goede sociale huurwoningen in te kunnen kopen in gezamenlijkheid met meerdere corporaties.

## 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 2020.

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 2020 is in Principe 3, 'Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar', 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 Risicomanagement

Als maatschappelijke organisatie heeft Bergopwaarts 'Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen' als missie geformuleerd. Dit is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijn doelstellingen, maakt deel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij risico's zoveel mogelijk proberen te vermijden en zorgvuldig omgaan met de ontvangen huurinkomsten. 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 omschreven zijn 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 2019 maatregelen genomen om het risico te verminderen en zien we er, middels sturingsinformatie, op toe dat die maatregelen ook worden opgevolgd en dat risicomangement geborgd is in de organisatie.

## Interne beheersing

Binnen Bergopwaarts passen we het 'three lines of defence' model niet volledig toe. De Controller Compliance & Risk heeft taken die behoren bij de tweede lijn. Door de omvang van onze corporatie kiezen we ervoor om geen onafhankelijke internal auditafdeling (derde lijn) in te richten. Voor 2021 gaan we hier lichte aanpassingen in aanbrengen om het risicomangement weer een niveau hoger te brengen.

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 leidinggevend. 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 2020 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

- MuRenO proces
- 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 aandachtspunten op het vlak van autorisaties en procesmatigheden rondom de verkoop van woningen en in de financiële administratie.

## 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 en stellen wij voor het nieuwe jaar een intern controleplan op die hierbij aansluit.

### **7.3 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. In 2018 zijn de kaders integriteit en gedrag en de klokkenluidersregeling geactualiseerd. In 2019 heeft de ondernemingsraad hiermee ingestemd. Voor 2020 stond een workshop integriteit gepland. Door de Covid-19 crisis heeft dit helaas niet meer fysiek kunnen plaatsvinden. Eind 2020 is besloten om deze workshop samen met collega corporaties online te organiseren. De uitvoering vindt begin 2021 plaats.

In 2020 zijn er binnen Bergopwaarts geen meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

### **7.4 Klokkenluidersregeling**

In 2020 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

### **7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG)**

In 2020 is de AVG inmiddels onderdeel geworden van de dagelijkse werkzaamheden. Medewerkers zijn zich bewust van het belang van de AVG. De verplichte onderdelen van de AVG zijn voldoende tot goed geïmplementeerd.

In 2020 heeft de privacy officer vanuit de interne organisatie een melding ontvangen. Hier was mogelijk sprake van een zogenoemd datalek. Na onderzoek bleek dat het om een incident ging waarbij de privacy van onze huurder geen significant risico liep. Om die reden is een melding niet noodzakelijk gebleken richting de Autoriteit Persoonsgegevens. De melding bevestigt 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 2021 blijft AVG de aandacht krijgen en vindt er net als in 2020 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 2020 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.

### **De dialoog aangaan**

Ondanks het feit dat 2020 een bijzonder jaar was vanwege het heersend Covid 19 virus, heeft de RvC manieren gevonden om in contact te zijn met de Ledenraad, de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurders Belangen Organisatie (HBO) de Peel. Met de HBO overleggen beide huurderscommissarissen van de RvC tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Met de ondernemingsraad heeft de RvC vooral in het begin van 2020 contact gehad. In de werving- en selectieprocedure van de voorzitter en een lid voor de beschikbare zetels van de RvC in 2020, heeft de ondernemingsraad een rol gespeeld. Na de besluitvorming hierover zijn er gesprekken gevoerd door de nieuwe voorzitter en het nieuwe lid met de ondernemingsraad.

De RvC houdt 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**

De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal tien jaar. Ter vergroting van de transparantie wordt het selectieproces van de accountant toegelicht in het jaarverslag en ook de redenen die aan de wisseling ten grondslag liggen. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.

In 2020 heeft BDO Accountants, door de RvC benoemd in 2015, de controle verricht over het verslagjaar 2019. Op advies van de auditcommissie heeft de RvC de specifieke aandachtspunten voor het controlewerkplan 2020 vastgesteld. De onderwerpen "Datakwaliteit" en "Effecten situatie als gevolg van corona" zijn 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, ook voor de toekomst, extra aandacht behoeft.

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

- Treasury en beleggingsstatuut.



### **Volkshuisvestelijke opgaven**

In oktober 2019 is de RvC akkoord gegaan met de uitwerking van een Intentieovereenkomst met Woningbouwvereniging Volksbelang te Helmond. Het doel hiervan was het in beeld brengen van een mogelijke samenwerking in het project Leonardusbuurt te Helmond. Deze samenwerking is er uiteindelijk niet gekomen.

De RvC is van mening dat de volkshuisvestelijke opgave van Bergopwaarts voldoende is uitgevoerd in 2020. 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. Wel is de RvC van mening dat er meer aandacht mag zijn voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen woningen met zorg) en er meer inspanningen nodig zijn om de bouwstromen in Deurne en Asten te bestendigen.

### **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 2020 door middel van de viermaandelijke rapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Bergopwaarts adequaat, doch pleit voor meer risicobewustzijn. Aanvullende vragen bespreekt de RvC in de vergadering.

### **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 2020 is van deze aanspreekbaarheid geen gebruikgemaakt.

### **Toezicht**

In 2020 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toezicht uitgevoerd op basis van de door Bergopwaarts aangeleverde verantwoordingsinformatie, accountantsverslag en Assurance rapporten. Bergopwaarts voldoet aan de normen en vereisten en er zijn geen opmerkingen gemaakt.

In 2020 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 2020 tot en met 2022 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 2020 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 2020 heeft de RvC de volgende besluiten genomen dan wel haar goedkeuring verleend aan:

Datum	Onderwerp	Besluit
14-04-2020	Benoeming voorzitter Raad van Commissarissen mevrouw A. Callewaert-de Groot	Goedkeuring
14-04-2020	Benoeming lid Raad van Commissarissen de heer J.G. Broekman	Goedkeuring
14-04-2020	Herbenoeming lid Raad van Commissarissen de heer E. Delsing	Goedkeuring
14-04-2020	Jaarverslag en jaarrekening 2019	Goedkeuring
14-04-2020	Verlenen decharge aan de bestuurder voor het gevoerde bestuur	Goedkeuring
14-04-2020	Jaarrekening 2019 verbindingen Woningbouwvereniging Bergopwaarts: Vastgoed@BOW BV en Adriaans@BOW VOF	Goedkeuring
14-04-2020	Jaarrekening 2020 en liquidatievoorstel Adriaans@BOW VOF	Goedkeuring
14-04-2020	Investeringsbesluit Haspelweg Deurne	Goedkeuring
14-04-2020	Investeringsbesluit Christinaplantsoen Deurne	Goedkeuring
14-04-2020	Auditplan 2020	Goedkeuring
23-06-2020	Bod aan gemeenten 2021	Goedkeuring
23-06-2020	Aangepast investeringsbesluit Huize d'n Herd Helmond	Goedkeuring
23-06-2020	Herziene begroting 2020	Goedkeuring
23-06-2020	Indeling commissies/rollen Raad van Commissarissen	Vaststelling
23-06-2020	Matrix sociale woningbouw 2020	Goedkeuring
23-06-2020	Jaarrekening 2019 Duurzame Energie De Eeuwsels BV	Goedkeuring
05-10-2020	BDO Controleplan 2020 en opdrachtbevestiging	Goedkeuring
08-12-2020	Besluit werkgebied Bergopwaarts	Goedkeuring
08-12-2020	Verkoop bezit Julianastraat Gemert aan collega corporatie Goed Wonen	Goedkeuring
08-12-2020	Treasury- en beleggingsstatuut	Goedkeuring
08-12-2020	Begroting 2021 Verbindingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Goedkeuring

### Samenstelling Raad van Commissarissen

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

In het voorjaar van 2020 zijn, middels een extern begeleide procedure, twee nieuwe leden voor de RvC geworven. Zij zijn benoemd per 1 mei 2020. Dit uiteraard na goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties.

### Leden 2020

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
<b>Mevrouw A. Callewaert – de Groot MSc</b>	Voorzitter vanaf 01-05-2020 /Bestuurlijk en maatschappelijk	Burgemeester Bergeijk Lid Raad van Toezicht Buurtgezinnen.nl
<b>De heer Ir. F.H.P. Gielgens</b>	Voorzitter tot 01-05-2020 /Volkshuisvestelijk	Eigenaar Gielgens consulting. Lid Raad van Toezicht SGL Zorg te Sittard. Bestuurder Spes Bona B.V. te Deventer. Bestuurder Foppen Holding te Harderwijk.
<b>Mevrouw Mr. N.C. Ogg</b>	Lid/Juridisch Huurderscommissaris	Oprichter en werkzaam bij ONS Advocaten, gevestigd in Eindhoven en Roermond. Lid klachtencommissie Wonen Zuid, vanaf oktober 2019 voorzitter. Arbitrer bij Digitrage. Lid Huurcommissie vanaf oktober 2019.
<b>De heer Drs. E.H.A. Delsing</b>	Lid/Sociaal maatschappelijk Huurderscommissaris	Zelfstandig adviseur
<b>De heer Drs. F.J. Berends RC EMFC</b>	Vicevoorzitter/Financieel economisch	Directeur Bedrijfsvoering Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
<b>De heer Drs. J.G. Broekman</b>	Lid vanaf 01-05- 2020/Vastgoed	Ontwikkelingsmanager Heijmans Vastgoed Bestuurslid Stichting Platform Binnenstadsmanagement

### Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
<b>Mevrouw A. Callewaert - de Groot</b>	01-05-2020	01-05-2024		2024
<b>De heer F.H.P. Gielgens</b>	26-04-2012	26-04-2020	21-06-2016	-
<b>Mevrouw N.C. Ogg</b>	28-04-2015	28-04-2023	08-04-2019	-
<b>De heer E.H.A. Delsing</b>	01-04-2016	01-04-2024	01-04-2020	-
<b>De heer F.J. Berends</b>	01-12-2018	01-12-2022		2022
<b>De heer J.G. Broekman</b>	01-05-2020	01-05-2024		2024

### Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

In 2020 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 2020 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 2020 was dit bedrag voor de voorzitter € 19.400 en voor een lid € 13.000). 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 2020 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 19.373	€ 13.000	€ 13.000

*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 integriteitskwesaties gedaan.

### *Zelfevaluatie*

De RvC acht zelfreflectie van groot belang voor zijn functioneren. Op 9 november 2020 vond een extern begeleide zelfevaluatie plaats, waarbij ook de onderlinge samenwerking en de relatie tot de bestuurder onderwerp van de evaluatie waren. De zelfevaluatie vond plaats vanuit de drie rollen die de RvC heeft:

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

In de zelfevaluatie zijn 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. Deze evaluatie heeft zicht toegespitst op governance, strategisch management, risicomanagement en communicatie.

### *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 3 maart 2020 hebben de RvC, directeur-bestuurder en managers een in-company masterclass gevolgd met als onderwerp Strategisch Risicomanagement, op 29 september met als onderwerp Portefeuillestrategie en op 9 november met als onderwerp Nieuwe ontwikkelingen Governance.

Naam	PE-punten					Totaal	Norm 2015-2020
	2015-2018	2017	2018	2019	2020		
Mevrouw A Callewaert – de Groot					5	5	3 (3)
De heer F.H.P. Gielgens	17	10	10	5	3	45	26 (10+5+5+5+1)
Mevrouw N.C. Ogg	9	4	6	5	8	32	28 (8+5+5+5+5)
De heer E.H.A. Delsing	4	4	0	10	8	26	23 (3+5+5+5+5)
De heer F.J. Berends			0	5	5	10	10 (0+5+5)
De heer J.G. Broekman					8	8	3 (3)

### Beoordeling en evaluatie Bestuur / Remuneratierapport

#### *Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2020*

Op 7 februari 2021 is een beoordelingsgesprek gevoerd over de prestaties en persoonlijke ontwikkeling in 2020.

Op 15 december 2020 heeft de RvC met de directeur-bestuurder een functioneringsgesprek gevoerd.

#### *Beloning directeur-bestuurder in 2020*

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt mevrouw Liebers – van Rooy voor wat betreft haar bezoldiging per 1 januari 2020 in bezoldigingsklasse F. Deze klasse kent een maximale bezoldiging van € 168.000. Per 1 september 2017 is mevrouw Liebers – van Rooy benoemd als directeur-bestuurder. Het door de RvC vastgestelde salaris is per 1 januari 2020 verhoogd tot € 8.916,71, haar totale bezoldiging (€ 146.511) 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.

<b>Naam commissie</b>	<b>Leden</b>	<b>Functie</b>
<b>Commissie Maatschappij; 4 keer vergaderd</b>	De heer Gielgens en mevrouw Ogg tot 01-05-2020  De heren Broekman en Delsing vanaf 01-05-2020	De commissie Maatschappij richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan;</li> <li>b. het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave;</li> <li>c. investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering;</li> <li>d. de kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.</li> </ul>
<b>Auditcommissie; 4 keer vergaderd</b>	De heren Berends en Delsing	De auditcommissie richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b. de financiële informatieverzorging door Bergopwaarts;</li> <li>c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controle en de externe onafhankelijke accountant;</li> <li>d. de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan de externe toezichthouders.</li> </ul>
<b>Selectie- en Remuneratiecommissie; 2 keer vergaderd</b>	De heren Gielgens en Delsing tot 01-05-2020  Mevrouw Ogg en Callewaert-de Groot vanaf 01-05-2020	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.

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van 4 jaar.

### **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 5 keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en een keer in besloten kring en drie themabijeenkomsten gehad. In 2020 is de RvC meer dan gemiddeld bij elkaar gekomen in verband met de werving en selectie voor 2 vacatures in de RvC, inhoudelijke onderwerpen die om betrokkenheid van de toezichthouder vroegen en een uitgebreide zelfevaluatie met meerdere vervolg bijeenkomsten.

<b>Overleg</b>	<b>Onderwerpen</b>
<b>Raad van Commissarissen</b>	Naast de besluiten en de in de commissies voorbereide onderwerpen: bespreking directieverslag, voortgang verbindingen, samenwerking (gemeenten, zorg/welzijn, collegiaal, leveranciers), overleg HBO De Peel en ondernemingsraad, Governance, oordeelsbrief, borgbaarheid en borgingsplafond, voortgang ondernemingsplan 2017-2020, organisatieontwikkeling, strategische oriëntatie op werkgebied/ woningmarktstrategie, majeure besluiten 2020, grondposities, werving en selectie (her)benoeming leden Raad van Commissarissen, jaarwerkplan 2020, verslagen commissies, Ledenraad, HBO en ondernemingsraad.
<b>Commissie Maatschappij</b>	Bespreking bod aan gemeenten, huurbeleid en huurverhoging, grondposities en (mogelijke) ontwikkellocaties, energiemaatregelen tot 2050, overleg gemeente Deurne, Asten en Helmond, strategisch voorraadbeleid / transformatieopgave, matrix sociale woningbouw, lopende projecten, investeringsvoorstellen, startnotities projecten, sturingsinformatie, MuReno concept, rapportage klantwaardering, verkoop bezit Delft, woonrapportage.
<b>Auditcommissie</b>	Bespreking jaarrekening en jaarverslag 2019 van de vereniging en verbindingen, accountantsverslag 2019 en managementletter en auditplan 2020, assurance rapport, treasury jaarevaluatie 2019, treasury jaarplan 2021 en management rapportages, privacywetgeving, begroting 2021, risicobeleid, risicobeheersingsmatrix, passend toewijzen. Intern controleplan inclusief eindverslagen uitgevoerde controles. Evaluatie accountant, honorariumvoorstel en controleplan.
<b>Selectie- en remuneratiecommissie</b>	Functioneren en beoordelen directeur-bestuurder.

In 2020 waren de commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC, de commissies en de Ledenraad.

### Slotwoord

Bergopwaarts heeft zich ook in 2020 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 waardering voor de bereikte resultaten en spreekt zijn waardering uit voor iedereen die hieraan heeft bijgedragen.

Deurne, 19 april 2021

A. Callewaert-de Groot MSc

Mr. N.C. Ogg

Drs. E.H.A. Delsing

Drs. F.J. Berends RC EMFC

Drs. J.G. Broekman

## 9. Verslag Ledenraad

De situatie als gevolg van de coronapandemie heeft een grote impact gehad op het overleg tussen de Ledenraad, Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder. Door de opgelegde maatregelen zijn bijeenkomsten geannuleerd. Het noodzakelijke overleg is anders georganiseerd. Met de voorzitter en vicevoorzitter is meermaals overleg gevoerd.

De bestuurder heeft 2 Ledenraad nieuwsbrieven aan de leden verstuurd. Hierin zijn de onderwerpen coronacrisis, verloop besluitvorming jaarstukken, benoemingen en aftreden commissarissen, verwachtingen overleg toekomstbestendige huurdersparticipatie, 100 jarig jubileum, voortgang nieuwbouwprojecten aan bod gekomen.

Het onderwerp toekomstbestendige huurdersparticipatie is volledig stil komen te liggen. De themabijeenkomsten hiervoor zijn niet georganiseerd. Begin 2020 zouden we de twee scenario's met elkaar uitdiepen: behouden van de vereniging met een gekozen Ledenraad of het omzetten naar een stichting met een "participatieraad".

In 2021 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. Bovenal omdat in 2022 de verkiezingen van de Ledenraad aan de orde zijn.

Het overleg over de jaarrekening en het jaarverslag 2019 heeft kunnen plaats vinden in de financiële en sociale commissie. De reguliere vergadering voor de bespreking met de leden van de Raad van Commissarissen is geannuleerd. De Ledenraad heeft zijn advies dat in de beide commissies tot stand is gekomen schriftelijk ingediend. Bij het goedkeuren van de jaarstukken door de Raad van Commissarissen is dit advies betrokken.

De vergadering van de adviescommissie voor het behandelen van de majeure besluiten is georganiseerd. Op die manier heeft de Ledenraad wederom schriftelijk zijn advies gegeven aan de Raad van Commissarissen voor het goedkeuren van de Begroting 2021. Ook het vergaderschema voor 2021 is vastgesteld.

### Overleg, advies en besluiten

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
09-03-2020	Financiële commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarrekening 2019
10-03-2020	Sociale commissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarverslag 2019
31-03-2020	Advies jaarverslag en jaarrekening 2019	Schriftelijk	Positief advies aan RvC goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2019
10-11-2020	Adviescommissie	Bestuur	Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren Begroting 2021
10-11-2020	Jaarplan 2021	Bestuur	Vaststellen jaarplan/vergaderschema 2021
10-11-2020	Advies majeure besluiten	Schriftelijk	Positief advies over te nemen majeure besluiten in 2021
10-11-2020	Begroting 2021	Schriftelijk	Positief advies aan RvC goedkeuring begroting 2021



## Leden 2020

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	Functie
Mevrouw C. Frerichs – Grassens	Voorzitter
De heer F. Aarts	Vicevoorzitter
Mevrouw G. Oosterveen	Lid
De heer A. van Deursen	Lid
De heer G. Wolters	Lid
De heer H. Vos	Lid
De heer J. de Jong	Lid

## 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
<b>Adviescommissie</b>	Voltallige Ledenraad
<b>Sociaal maatschappelijke commissie</b>	De heren Wolters en Vos en mevrouw Oosterveen en Frerichs
<b>Financiële commissie</b>	De heren Aarts, Van Deursen en De Jong en mevrouw Frerichs
<b>Verkiezingscommissie</b>	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 is vastgesteld door de RvC, na advies van de directeur-bestuurder, en wordt jaarlijks geïndexeerd.

De vergoeding bedroeg in 2020:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 891,87	€ 743,30	€ 594,65

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 rekent ook komend jaar weer op een prettig en goed vervolg bij voorkeur weer in de vorm zoals we dat gewend zijn te doen.

Deurne, 29 maart 2021

Namens de Ledenraad  
Mevrouw C. Frerichs-Grassens  
Voorzitter

## 10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 19 april 2021  
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....  
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

.....  
Mevrouw A.G.M. Callewaert-de Groot MSc

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

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

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

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

# Jaarrekening

## 11. Jaarrekening

### 11.1 Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>					
Overig	1		69		135
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
DAEB vastgoed in exploitatie	2	764.369		681.720	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		20.688		20.307	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		61.804		56.411	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6.653		157	
			853.514		758.595
<b>Materiële vaste activa</b>					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3		7.042		7.228
<b>Financiële vaste activa</b>					
Deelnemingen	4	558		566	
Latente belastingvordering(en)		807		889	
			1.365		1.455
<b>Som der vaste activa</b>			<u>861.990</u>		<u>767.413</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>					
<b>Voorraden</b>					
Overige voorraden	5	486		847	
			486		847
<b>Vorderingen</b>					
Huurdebiteuren	6	245		267	
Overige vorderingen		48		594	
Overlopende activa		440		570	
			733		1.431
<b>Liquide middelen</b>	7		2.720		2.664
<b>Som der vlottende activa</b>			<u>3.939</u>		<u>4.942</u>
			<u>865.929</u>		<u>772.355</u>

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

Ref.	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>				
8				
Herwaarderingsreserve	418.818		362.736	
Overige reserves	125.342		109.513	
Resultaat boekjaar	77.349		71.911	
		621.509		544.160
<b>Voorzieningen</b>				
9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.107		18.780	
Overige voorzieningen	0		6	
		12.107		18.786
<b>Langlopende schulden</b>				
10				
Schulden/leningen banken	164.800		144.800	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.119		51.608	
		217.919		196.408
<b>Kortlopende schulden</b>				
11				
Schulden aan overheid	2		15	
Schulden aan banken	5.000		5.000	
Schulden aan leveranciers	2.481		1.576	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.236		3.261	
Overlopende passiva	3.675		3.149	
		14.394		13.001
		<u>865.929</u>		<u>772.355</u>

## 11.2 Winst-en-verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Ref.	€	€
Huuropbrengsten	12 33.757	32.956
Opbrengsten servicecontracten	13 686	714
Lasten servicecontracten	14 -725	-667
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15 -2.345	-2.356
Lasten onderhoudsactiviteiten	16 -8.717	-9.379
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17 -7.790	-5.033
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>14.866</b>	<b>16.235</b>
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	570	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-428	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>18 142</b>	<b>0</b>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.341	4.390
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-4.643	-3.453
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>19 1.698</b>	<b>937</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20 -1.080	-16.531
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21 66.437	77.556
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.187	1.818
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>69.544</b>	<b>62.843</b>
Overige organisatiekosten	22 -266	-150
Kosten omtrent leefbaarheid	23 -386	-427
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24 0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24 1	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	25 -5.509	-5.698
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.508</b>	<b>-5.698</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>80.090</b>	<b>73.740</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26 -2.733	-1.814
Resultaat deelnemingen	27 -8	-15
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>77.349</b>	<b>71.911</b>

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

## 11.3 Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

(x € 1.000)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	33.796	32.898
Vergoedingen	672	767
Overige bedrijfsontvangsten	157	100
Ontvangen interest	1	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>34.626</i>	<i>33.766</i>
Betalingen aan werknemers	-2.426	-2.431
Onderhoudsuitgaven	-7.970	-9.323
Overige bedrijfsuitgaven	-4.815	-4.426
Betaalde interest	-5.570	-5.863
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-41	-53
Verhuurdersheffing	-5.078	-2.582
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-184	-264
Vennootschapsbelasting	-4.216	-1.355
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-30.300</i>	<i>-26.297</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.326</b>	<b>7.469</b>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.417	4.389
Verkoopontvangsten grond	690	0
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>7.107</i>	<i>4.389</i>
Nieuwbouw huur	-20.995	-2.029
Verbeteruitgaven	-7.716	-3.352
Aankoop	-354	-639
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.259	-3.066
Investerings overig	-53	-59
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-31.377</i>	<i>-9.145</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-24.270</b>	<b>-4.756</b>
Ontvangsten verbindingen	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-24.270</b>	<b>-4.756</b>

## Vervolg kasstroomoverzicht over 2020

	2020	2019
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuw te borgen leningen	30.000	10.000
Aflossing geborgde leningen	-10.000	-10.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>
Wijziging kortgeld	0	0
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>56</b>	<b>2.713</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>2.664</b>	<b>-49</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	56	2.713
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>2.720</b>	<b>2.664</b>

## 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 als resultaat deelnemingen 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 2020 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

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

#### 5. Presentatiewijziging

In 2020 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 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:

<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
<b>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.</b>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
<b>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</b>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
<b>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</b>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<b>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Bergopwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,6%/3,4%</b>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

## 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. Vastgoedbeleggingen

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

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

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

#### *Typering*

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

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens 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 waarden marktwaarde in verhuurde staat'.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

#### *De verwerking van uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

#### *Onderhoud en verbetering*

Met ingang van de jaarrekening 2019 wordt op basis van RJ645.202 de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

#### *Waarderingsgrondslag*

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 waarden 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 basiskennmerken 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 waarderen' is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten gebeurt aan de hand van twee scenario's: 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;
- leegwaardestijging 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	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<b>Prijsinflatie</b>	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
<b>Loonstijging</b>	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
<b>Bouwkostenstijging</b>	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Leegwaardestijging (Noord-Brabant)</b>	6,40%	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%
<b>Leegwaardestijging (Zuid-Holland)</b>	7,20%	8,20%	5,10%	2,00%	2,00%
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - EGW</b>	€ 1.254 - € 1.928				
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - MGW</b>	€ 1.091 - € 1.761				
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - EGW</b>	€ 519 - € 971				
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - MGW</b>	€ 434 - € 772				
<b>Beheerkosten - EGW</b>	€ 458				
<b>Beheerkosten - MGW</b>	€ 450				

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari 2019)</b>			Deurne: 0,2141% Asten: 0,1906% Helmond: 0,2320% Laarbeek: 0,2069% Someren: 0,1954% Delft: 0,1991%		
<b>Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ</b>	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	2024 ev: 0,502% 2037 ev: 0,501%
<b>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden</b>	1,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
<b>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Huurderving, als percentage van de huursom</b>			1,00%		
<b>Mutatiekans bij door-exploiteren</b>			Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%		
<b>Mutatiekans bij uitponden</b>			Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%		
<b>Mutatieleegstand – gereguleerde woningen</b>			0 maanden		
<b>Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen</b>			3 maanden		
<b>Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde</b>			1,30%		
<b>Disconteringsvoet</b>			5,21% - 6,31%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor het bepalen van de eindwaarde bedragen de overdrachtskosten 9%.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<b>Prijsinflatie (markthuurstijging)</b>	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
<b>Instandhoudingsonderhoud</b>		€ 5,80 - € 7,00 per m2 BVO			
<b>Mutatieonderhoud technisch</b>		€ 9,70 - € 11,80 per m2 BVO			
<b>Marketing</b>		14% van de marktjaarhuur			
<b>Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed</b>		3% van de marktjaarhuur			
<b>Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed</b>		2% van de marktjaarhuur			
<b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari 2019)</b>			Deurne: 0,3243% Helmond: 0,3514%		
<b>Disconteringsvoet</b>			7,00% - 10,00%		

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

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<b>Prijsinflatie</b>	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
<b>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</b>			€ 54		
<b>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</b>			€ 179		
<b>Beheerkosten – parkeerplaats</b>			€ 28		
<b>Beheerkosten – garagebox</b>			€ 39		

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<b>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019)</b>			0,23%		
<b>Mutatieleegstand</b>			6 maanden		
<b>Disconteringsvoet</b>			6,93% - 7,02%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 544 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](http://www.nrvt.nl)). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### **Toepassing vrijheidsgraden**

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
<b>BOG/MOG</b>	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuurstijging	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht dat een inschatting van de markthuurstijging leidt tot een betere marktconforme waarderingsuitkomst.
	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.
	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 niet toegepast.
	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 portefeulleniveau 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.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
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.

## **4.2 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).



### 4.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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 waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
  - een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder 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.

## 5. 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.

## 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 vervolgwaardering 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 herstructurerings**

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 herstructurerings 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 waarderingmethode 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 vereniging onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Milieuverontreiniging*. Deze is gevormd naar aanleiding van een in opdracht van gemeente Asten met betrekking tot project De Gitsels uitgevoerd onderzoek. Bergopwaarts is door de wetgever verplicht de aanwezige milieuvervuiling op te ruimen. Deze voorziening is ultimo 2020 komen te vervallen.

## **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 door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 2,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

De streefhuur is:	De aanpassing per 1 juli 2020:
lager dan de huidige huur	Geen huurverhoging
gelijk aan de huidige huur	Geen huurverhoging
minder dan 2,6% hoger dan de huidige huur	tot 2,6% huurverhoging (inflatievolgend)
2,6% tot 10% hoger dan de huidige huur	3,6% huurverhoging (2,6% inflatie + 1,0% opslag)
10% tot 15% hoger dan de huidige huur	4,1% huurverhoging (2,6% inflatie + 1,5% opslag)
15% of meer hoger dan de huidige huur	4,1% huurverhoging (2,6% inflatie + 1,5% opslag)

Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 2,34%.

### **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 af-gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De dekkingsgraad van ons pensioenfonds ultimo 2020 bedraagt 109,3. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is 104, om te mogen indexeren is een dekkingsgraad van minimaal 110 nodig. Het fonds heeft voldoende reserves voor op die langere termijn. Met deze dekkingsgraad mogen de pensioenen niet geïndexeerd worden.

### **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 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 2020 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

##### Liquiditeitsrisico

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

**31 december 2020**

	<i>x € 1.000</i>
Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	14.051
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2020)	16.176

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 waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2020 (x € 1.000)

### 1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	338
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-203
<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>135</b>
<b>Mutaties 2020</b>	
Investerings	0
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-66
Totaal mutaties	-66
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	330
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-261
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>69</b>

In 2020 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 Vastgoedbeleggingen

### 2.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	342.773	29.705	372.478
Herwaarderingen	362.440	296	362.736
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-23.493	-9.694	-33.187
Boekwaarde per 1 januari 2020	681.720	20.307	702.027
<b>Mutaties 2020</b>			
Verbeteringen	9.092	1	9.093
Aankopen	1.699	911	2.610
Opleveringen	9.259	0	9.259
Verkopen	-2.229	-16	-2.245
Sloop	-2.117	0	-2.117
Herclassificatie	0	0	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	59.013	-1.202	57.811
Afschrijvingen	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	7.932	687	8.619
Totaal mutaties	82.649	381	83.030
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	361.451	29.355	390.806
Herwaarderingen	418.479	339	418.818
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-15.561	-9.006	-24.567
Boekwaarde per 31 december 2020	764.369	20.688	785.057

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 5.062 woningen, 106 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 € 966,8 miljoen.

### Verklaring waardemutatie

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

Type wijziging - schattingswijzigingen	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Voorraadmutaties	7.060	-667	6.393
Mutatie objectgegevens	44.280	698	44.978
Methodische wijzigingen handboek en software	8.649	-98	8.551
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	9.660	49	9.709
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	13.000	399	13.399
Mutatie marktwaarde verhuurde staat	82.649	381	83.030

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 396,9 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Bergopwaarts per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2020	764.369	20.688	785.057
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	40.309	-253	40.056
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-373.122	-4.079	-377.201
Aanpassing onderhoudsnorm naar eigen beleid	398	-2.174	-1.776
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-48.800	-401	-49.201
	-381.215	-6.907	-388.122
Beleidswaarde per 31 december 2020	383.154	13.781	396.935

### Beschrijving berekening beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. Hieronder wordt nader toegelicht op een verdere verdieping van de vier stappen en aanvullende informatie met betrekking tot de berekening.

#### Stappen van marktwaarde naar beleidswaarde

##### 0. Marktwaarde in verhuurde staat

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) conform balans in de jaarrekening. Dit kan zowel een basis als een full versie betreffen.

##### 1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. In 2020 leidt deze correctie tot een opslag in plaats van een afslag voor Bergopwaarts. Dit heeft als oorzaak dat het waardeverlies (overstap van uitponden naar doorexpluiten) niet opweegt tegen de wegvallende overdrachtskosten. De wegvallende overdrachtskosten zitten 2 maal in de marktwaardeberekening, namelijk in het verschil tussen de bruto en netto marktwaarde en ook in de eindwaarde. Beide komen in de beleidswaarde te vervallen. Dat levert ongeveer een plus van 5% van de waarde op. Dus wanneer het verschil tussen doorexpluiten en uitponden in de marktwaarde kleiner is dan 5% van de totale waarde krijg je te maken met een opslag in plaats van een afslag.

##### 2. Betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de

markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform het huurbeleid van Bergopwaarts en rekening houdend met wet- en regelgeving. Bergopwaarts hanteert in haar beleid een streefhuur op basis van het aantal slaapkamers in een woning. Dit resulteert in een vijftal huurprijzen van € 432, € 504, € 619, € 663 en € 701. Over het jaar 2020 zien we een stijging van ca. 29% ten opzichte van vorig jaar. Dit komt vanwege een verhoging van de minimale mutatiekans van 2% naar 4%. Hierdoor muteren woningen sneller, waardoor ze sneller op de markthuur zitten in de berekening van de marktwaarde.

### 3. *Kwaliteit (onderhoud)*

Het eigen onderhoudsbeleid wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige (15 jaar) onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten: genormeerde onderhoudskosten bedragen € 1.572 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 1.573 per verhuureenheid ingerekend).

#### *Definitie onderhoud*

De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

De (geringe) afslag voor de kwaliteit duidt erop dat onze onderhoudslasten hoger zijn dan de gehanteerde norm in de marktwaardeberekening. Vanwege ons Mureno-concept, waarbij mutatiewoningen volledig worden gerenoveerd en verduurzaamd, zien we een lagere afslag dan gemiddeld bij vergelijkende corporaties. Deze uitgaven worden als een ingrijpende verbouwing geclassificeerd, waardoor deze volledig als verbetering classificeren. Dit zorgt voor een drukkend effect op onze uitgaven voor mutatie- en klantgericht binnenonderhoud.

### 4. *Beheer*

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Dit beheer wijkt af van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening aan het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing.

Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- a. Bergopwaarts gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.093 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 849 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.

### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
<b>Disconteringsvoet</b>	5,63%	6,08%
<b>Streefhuur per maand</b>	€ 607 per woning	€ 596 per woning
<b>Lasten onderhoud en beheer per jaar</b>	€ 2.665 per woning	€ 2.288 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)
<b>Disconteringsvoet</b>	0,5% hoger	€ 40.492 lager
<b>Streefhuur per maand</b>	€ 25 hoger	€ 25.420 hoger
<b>Lasten onderhoud en beheer per jaar</b>	€ 100 hoger	€ 16.778 lager

### Verzekering & zekerheden

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

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

## 2.2 Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	56.411	6.287	62.698
Herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-6.130	-6.130
<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>56.411</b>	<b>157</b>	<b>56.568</b>
<b>Waardeverminderingen</b>			
Investerings	0	23.105	23.105
Terugkopen	-2.777	0	-2.777
Opleveringen	0	-9.259	-9.259
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	8.861	0	8.861
Waardeverminderingen/afschrijvingen	-691	-7.350	-8.041
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>5.393</b>	<b>6.496</b>	<b>11.889</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	61.804	18.552	80.356
Herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-11.899	-11.899
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>61.804</b>	<b>6.653</b>	<b>68.457</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 299 verhuureenheden (2019: 317 eenheden) opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

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

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

### 3 Materiële vaste activa

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

	<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.910
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.682
<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>7.228</b>
<b>Mutaties 2020</b>	
Investerings	47
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-233
Totaal mutaties	-186
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.935
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.893
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>7.042</b>

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.



## 4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering	Totaal
<b>1 januari 2020</b>			
Boekwaarde	566	889	1.455
<b>Mutaties 2020</b>			
Investerings	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-8	0	-8
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand boekjaar	0	0	0
Activering rente	0	0	0
Terugbetaling	0	0	0
Waardeverandering	0	-82	-82
Totaal mutaties	-8	-82	-90
<b>31 december 2020</b>			
Boekwaarde	558	807	1.365

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 31-12-2020 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	-8	60
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100,0%	0	498

### 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 negatief € 13,1 mln., onderverdeeld naar € 49,4 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 62,5 fiscaal lager gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 2,64% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,6 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 2020	31 december 2019
Voorraad grondposities	486	847
Totaal voorraden	486	847

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

## 6 Vorderingen

	31 december 2020	31 december 2019
Huurdebiteuren	245	267
Overige vorderingen	48	594
Overlopende activa	440	570
	733	1.431

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 2020	31 december 2019
Huurdebiteuren	500	521
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-255	-254
Totaal huurdebiteuren	245	267

Het achterstandspercentage voor zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,47% (2019: 0,74%).

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 2020	31 december 2019
Debiteuren	5	45
In beheer gegeven vastgoed	42	107
Overige	1	442
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>48</b>	<b>594</b>

Onder overige vorderingen waren ultimo 2019 lopende brandschades opgenomen.

## 6.3 Overlopende activa

	31 december 2020	31 december 2019
Nog te activeren investeringen	435	556
Incasso's onderweg	2	2
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	3	12
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>440</b>	<b>570</b>

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

## 7 Liquide middelen

	31 december 2020	31 december 2019
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	2.720	2.664
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>2.720</b>	<b>2.664</b>

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

## 8 Groepsvermogen

### 8.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2020	31 december 2019
Stand per 1 januari	362.736	301.459
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	-875	-1.281
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	56.957	62.558
<b>Stand 31 december</b>	<b>418.818</b>	<b>362.736</b>

## 8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2020	31 december 2019
Stand per 1 januari	109.513	107.598
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	71.911	63.192
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	875	1.281
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-56.957	-62.558
Stand 31 december	<b>125.342</b>	<b>109.513</b>

Het gerealiseerde resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2020.

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 2019	Dotaties	Ontrekkingen	Stand per 31 december 2020
Onrendabele investeringen en herstructureringen	18.780	1.519	-8.192	12.107
Overige voorzieningen	6	0	-6	0
Boekwaarde	<b>18.786</b>	<b>1.519</b>	<b>-8.198</b>	<b>12.107</b>

### 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 (€ 1,3 mln.). Hierbij gaat het om het Christinaplantsoen. Daarnaast is er een daling van de onrendabele toppen zichtbaar op de lopende nieuwbouwprojecten van de Kruisstraat, Haspelweg, Eeuwsels en D'n Herd (€ 7,4 mln.) en vervallen de onrendabele toppen voor de Ceresstraat en Loverbosch II in verband met de oplevering van de woningen (€ 0,6 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 die bestond uit een verplichting tot het verder saneren van de grond aan de locatie De Gitsels te Asten is ultimo 2020 volledig benut.

## 10 Langlopende schulden

	31 december 2020				31 december 2019	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rentevoet	Totaal	Rentevoet
Schulden/leningen banken	27.300	137.500	164.800	3,52%	144.800	3,76%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.119	0	53.119		51.608	
Overige schulden	0	0	0		0	
<b>Totaal</b>	<b>80.419</b>	<b>137.500</b>	<b>217.919</b>	<b>3,52%</b>	<b>196.408</b>	<b>3,76%</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 5,0 mln.

Ultimo 2020 bedraagt de marktwaarde van langlopende leningen € 263,9 mln. (2019: € 230,2 mln.)

### 10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2020 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen banken
Stand per 1 januari 2020 (incl. kortlopend deel)	149.800
Bij: opname leningen	30.000
Af: reguliere aflossingen	-10.000
Af: extra aflossingen	0
Af: kortlopend deel 2021	-5.000
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>164.800</b>

### 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% (2019: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,25% (2019:0,26%). 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	18-12-2021	3,420%	0,080%	3,500%
Lening III	5.000	1-11-2021	3,630%	0,520%	4,150%
	<b>18.500</b>				

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 2020	31 december 2019
<b>1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	51.608	53.325
<b>Mutaties</b>		
Herwaarderingen	4.674	2.063
Verminderingen (terugkopen)	-2.777	-3.780
Waardeverminderingen	-386	0
	1.511	-1.717
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	53.119	51.608

## 11 Kortlopende schulden

	31 december 2020	31 december 2019
Schulden aan overheid	2	15
Schulden aan banken	5.000	5.000
Schulden aan leveranciers	2.481	1.576
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.236	3.261
Overlopende passiva	3.675	3.149
Totaal kortlopende schulden	14.394	13.001

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 2020	31 december 2019
Omzetbelasting	2.454	890
Vennootschapsbelasting	719	2.300
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	63	71
Pensioenen	0	0
Totaal belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.236	3.261

## 11.2 Overlopende passiva

	31 december 2020	31 december 2019
Niet vervallen rente van geldleningen	2.539	2.589
Vooruitontvangen huurinkomsten	289	225
Af te rekenen servicekosten	38	33
Nog te factureren accountantskosten	30	58
Nog te factureren projectkosten	450	81
Nog te factureren onderhoudskosten	212	60
Nog te factureren taxatiekosten	2	3
Nog te factureren overige bedrijfskosten	42	40
Niet opgenomen verlofrechten	73	60
Overige	0	0
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>3.675</b>	<b>3.149</b>

### Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De gemeenten Deurne, 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 2020 wordt door het WSW een bedrag van € 170,8 mln. gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2020 € 6,5 mln. In overeenstemming met het strategisch programma doet het WSW vanaf 2021 jaarlijks een beroep 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 € 1,1 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 € 14,1 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

#### Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2020 is Bergopwaarts onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 1,4 mln. (31 december 2019: € 0,72 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 2020 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. Op dit moment worden er onderhandelingen gevoerd over verlenging van de overeenkomst.

#### 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.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Ondanks eerdere financiële steun en tien jaar saneren blijkt het voor Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen dat zij de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken kan uitvoeren. Door haar grote en dure leningenportefeuille zijn de rentelasten van Vestia in vergelijking met collega-corporaties bijna twee keer zo hoog. Vestia presteert daardoor volkshuisvestelijk onvoldoende. Daar lijden huurders en gemeenten onder. Daarnaast legt Vestia door haar omvang en de leningenportefeuille een te groot beslag op het risico voor het borgingstelsel (onderlinge financiële garantie) van de corporatiesector. In dat systeem staan allereerst corporaties en vervolgens gemeenten en het rijk garant voor corporaties die niet meer kunnen voldoen aan hun financiële verplichtingen.

Het voorstel om Vestia uit deze problemen te halen is dat collega-corporaties de hoge rentelasten van Vestia structureel verlagen met € 28 miljoen euro per jaar gedurende 40 jaar, door dure leningen van Vestia te ruilen met eigen marktconforme leningen.

Dit voorstel wordt voor de zomer 2021 verder uitgewerkt. Zodra definitief akkoord is op deelname door de collega-corporaties wordt de uitvoering gestart. De administratieve verwerking ligt in het jaar waarin de oplossing wordt gerealiseerd.

### **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 2020 (x € 1.000)

### 12 Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	33.126	32.313
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.181	1.064
	<u>34.307</u>	<u>33.377</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-482	-357
huurderiving wegens oninbaarheid	-32	-33
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-36	-31
	<u>-550</u>	<u>-421</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>33.757</u>	<u>32.956</u>

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 € 0,5 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,4 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:

	2020	2019
Deurne	22.803	22.286
Asten	7.561	7.310
Helmond	2.158	2.149
Laarbeek	321	317
Someren	38	37
Gemert-Bakel	54	53
Delft	822	804
	<u>33.757</u>	<u>32.956</u>

### 13 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Af: huurderiving wegens leegstand

Totaal opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	709	730
	-23	-16
	<b>686</b>	<b>714</b>

Het derving percentage bedraagt 3,24% (2019: 2,19%).

### 14 Lasten servicecontracten

Water en electra

Schoonhouden algemene ruimten

Huismeesteractiviteiten

Kosten warmwatervoorzieningen

Tuinonderhoud

Telefoon liften

Service commerciële ruimten

Overigen

Totaal lasten servicecontracten

	2020	2019
	222	196
	246	245
	27	27
	213	176
	3	3
	5	10
	1	4
	8	6
	<b>725</b>	<b>667</b>

## 15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-117	-118
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-117	-118
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	1.646	1.603
Vakantiegeld	130	129
Overig	24	48
Subtotaal lonen en salarissen	1.800	1.780
Sociale lasten	282	303
Pensioenpremie	310	282
Subtotaal personeelslasten	2.392	2.365
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-678	-695
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-126	-175
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Subtotaal personeelslasten	1.588	1.495
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	324	376
Huisvestingslasten	38	28
Bestuurslasten	96	105
ICT lasten	312	260
Algemene lasten	568	532
Subtotaal bedrijfslasten	1.338	1.301
Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud	-391	-377
Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid	-95	-91
Subtotaal bedrijfslasten	852	833
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	66	68
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	222	228
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	288	296
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatielasten</i>		
	-266	-150
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.345	2.356

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2019 nauwelijks gewijzigd. Het aantal fte (30,71; gemiddeld 29,87 fte) eind 2020 is toegenomen ten opzichte van 2019 (30,98; gemiddeld 29,83 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 gedaald ten opzichte van de kosten in 2019 vanwege het Periodiek Medisch Onderzoek en wervingskosten voor de nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. Het aantal fte voor het inhuren van medewerkers is ongewijzigd gebleven (0,67 fte).

De ICT lasten laten een stijging zien door meer uitgaven voor functionele en technische gebruiksrechten.

De algemene kosten laten een stijging zien van € 35.000 ten opzichte van 2019. Deze stijging heeft met name betrekking op uitgaven voor het nieuwe ondernemingsplan.

### 15.1 Accountantshonoraria

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

	2020	2019
Controle van de jaarrekening	79	75
Andere controlewerkzaamheden	21	21
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	100	96

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 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

## 16 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.400	1.795
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	6.248	6.512
Subtotaal onderhoudsuitgaven	7.648	8.307
Toegerekende organisatiekosten	1.069	1.072
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	8.717	9.379

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	6.248	6.498
Mutatie-onderhoud	382	639
Serviceonderhoud	920	1.033
In beheer gegeven vastgoed	48	54
Onderhoud eigen kantoorpand	50	83
Totaal onderhoudsuitgaven	7.648	8.307

## 17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-30	-29
Subtotaal baten woningexploitatie	-30	-29
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage AW/CFV	29	31
Heffing saneringsfonds	0	0
Verhuurdersheffing	5.078	2.581
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	12	11
Belastingen	1.920	1.811
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	7.039	4.434
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	226	167
Contributie landelijke federatie	36	34
Kosten servicefonds	39	28
Overige exploitatielasten	480	399
Subtotaal lasten woningexploitatie	781	628
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.790	5.033

## 18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	570	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-428	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	142	0

## 19 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.484	4.493
Af: direct toerekenbare kosten	-143	-103
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.341	4.390
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-2.244	-1.651
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	-2.399	-1.802
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.698	937

## 20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2020	2019
Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	-904	16.530
Afboeken projectkosten	1.984	1
Totaal waardeveranderingen (i m) materiële vaste activa	1.080	16.531

In 2020 zijn er nieuwe onrendabele toppen genomen voor de projecten waarvan in 2020 een RvC besluit is genomen, te weten; Christinaplantsoen (€ 1,5 mln.) en hebben er positieve waardemutaties voorgedaan op reeds genomen verliezen van de projecten Kruisstraat, Haspelweg, Eeuwsels en D'n Herd (€ 2,4 mln.). Het investeringsbesluit van het Christinaplantsoen laat een negatieve grondexploitatie zien. Dit verlies is genomen in deze jaarrekening onder de post afboeken projectkosten.

## 21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-66.437	-77.556
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-4.187	-1.818
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.624	-79.374

## 22 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Algemene bedrijfskosten	266	150
Totaal overige organisatiekosten	266	150

Door een wijziging in de verplichte categorie indeling worden kosten in 2020 op een andere kostensoort verantwoord dan in 2019. Hierdoor is een goede vergelijking maken op het type kosten niet mogelijk.

## 23 Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	13	21
Mens gerelateerde leefbaarheid	152	140
Toegerekende organisatiekosten	221	266
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	386	427

## 24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
<b>Rente op vorderingen</b>		
Rente op liquide middelen	1	0
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	1	0

## 25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
<b>Rentelasten</b>		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-5.431	-5.638
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-78	-60
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-5.509	-5.698

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

	2020	2019
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-5.445	-5.648
- rentelasten van leningen met een variabele rente	14	10
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-5.431	-5.638

## 26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
Acute belastingen	2.650	1.954
Latente belastingen per 1 januari	890	750
Mutatie latente belastingen	-83	140
Totaal	807	890

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		80.089
Bijzondere waardeverminderingen	-71.528	
Afschrijvingen		
Tijdelijke verschillen	-197	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-71.725
Belastbaar bedrag		8.364
Fiscale verliescompensatie		0
		8.364
Verschuldigde winstbelasting		2.074

	2020	2019
Acute belastingen	-2.650	-1.954
Mutatie latente belastingen	-83	140
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-2.733	-1.814

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 2020 is bepaald op € 2,1 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% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3% (2019: 2%).

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

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	-22%	-23%
Effectief belastingtarief	3%	2%



## 27 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-8	-13
Vastgoed@BOW B.V.	0	-2
Totaal aandeel derden in het resultaat	-8	-15

### *Overige informatie*

## 28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 29,87 werknemers in dienst (2019: 29,83). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is zowel in 2020 als 2019 buiten Nederland werkzaam geweest.

## 12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### 12.1 Gescheiden balans per 31 december 2020

Bedragen x € 1.000

	31 december 2020				31 december 2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<i>Immateriële vaste activa</i>								
Overig	0	69	0	69	0	135	0	135
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	764.369	0	0	764.369	681.720	0	0	681.720
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	20.688	0	20.688	0	20.307	0	20.307
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.182	9.622	0	61.804	46.795	9.616	0	56.411
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.653	0	0	6.653	157	0	0	157
	823.204	30.310	0	853.514	728.672	29.923	0	758.595
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.308	734	0	7.042	6.451	777	0	7.228
<i>Financiële vaste activa</i>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	24.692	558	-24.692	558	24.499	566	-24.499	566
Latente belastingvordering(en)	555	252	0	807	606	283	0	889
	25.247	810	-24.692	1.365	25.105	849	-24.499	1.455
<b>Som der vaste activa</b>	<b>854.759</b>	<b>31.923</b>	<b>-24.692</b>	<b>861.990</b>	<b>760.228</b>	<b>31.684</b>	<b>-24.499</b>	<b>767.413</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<i>Voorraden</i>								
Overige voorraden	90	396	0	486	0	847	0	847
	90	396	0	486	0	847	0	847
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	245	0	0	245	261	6	0	267
Overige vorderingen	48	0	0	48	594	0	0	594
Overlopende activa	440	0	0	440	570	0	0	570
	733	0	0	733	1.425	6	0	1.431
<i>Liquide middelen</i>								
	1.720	1.000	0	2.720	1.664	1.000	0	2.664
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>2.543</b>	<b>1.396</b>	<b>0</b>	<b>3.939</b>	<b>3.089</b>	<b>1.853</b>	<b>0</b>	<b>4.942</b>
	<b>857.302</b>	<b>33.319</b>	<b>-24.692</b>	<b>865.929</b>	<b>763.317</b>	<b>33.537</b>	<b>-24.499</b>	<b>772.355</b>

Bedragen x € 1.000

	31 december 2020				31 december 2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>								
Herwaarderingsreserve	418.818	339	-339	418.818	362.736	296	-296	362.736
Overige reserves	125.342	21.587	-21.587	125.342	109.513	23.580	-23.580	109.513
Resultaat boekjaar	77.349	2.766	-2.766	77.349	71.911	623	-623	71.911
	621.509	24.692	-24.692	621.509	544.160	24.499	-24.499	544.160
<b>Voorzieningen</b>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.107	0	0	12.107	18.780	0	0	18.780
Overige voorzieningen	0	0	0	0	6	0	0	6
	12.107	0	0	12.107	18.786	0	0	18.786
<b>Langlopende schulden</b>								
Schulden/leningen banken	164.800	0	0	164.800	144.800	0	0	144.800
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.779	8.340	0	53.119	42.788	8.820	0	51.608
	209.579	8.340	0	217.919	187.588	8.820	0	196.408
<b>Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan overheid	2	0	0	2	15	0	0	15
Schulden aan banken	5.000	0	0	5.000	5.000	0	0	5.000
Schulden aan leveranciers	2.423	58	0	2.481	1.538	38	0	1.576
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.024	212	0	3.236	3.101	160	0	3.261
Overlopende passiva	3.658	17	0	3.675	3.129	20	0	3.149
	14.107	287	0	14.394	12.783	218	0	13.001
	857.302	33.319	-24.692	865.929	763.317	33.537	-24.499	772.355

## 12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2020

Bedragen x € 1.000

	31 december 2020				31 december 2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	32.460	1.297	0	33.757	31.623	1.333	0	32.956
Opbrengsten servicecontracten	555	131	0	686	592	122	0	714
Lasten servicecontracten	-587	-138	0	-725	-551	-116	0	-667
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.226	-119	0	-2.345	-2.129	-227	0	-2.356
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.563	-154	0	-8.717	-9.182	-197	0	-9.379
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.673	-117	0	-7.790	-4.924	-109	0	-5.033
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>13.967</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>14.866</b>	<b>15.429</b>	<b>806</b>	<b>0</b>	<b>16.235</b>
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	570	0	570	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-428	0	-428	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.677	1.664	0	6.341	3.203	1.187	0	4.390
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.501	-1.142	0	-4.643	-2.566	-887	0	-3.453
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.176</b>	<b>522</b>	<b>0</b>	<b>1.698</b>	<b>637</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>937</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.080	0	0	-1.080	-16.531	0	0	-16.531
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.689	748	0	66.437	77.239	317	0	77.556
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.589	598	0	4.187	1.537	281	0	1.818
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>68.198</b>	<b>1.346</b>	<b>0</b>	<b>69.544</b>	<b>62.245</b>	<b>598</b>	<b>0</b>	<b>62.843</b>
Overige organisatiekosten	-259	-7	0	-266	-127	-23	0	-150
Kosten omtrent leefbaarheid	-376	-10	0	-386	-418	-9	0	-427
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	0	0	1	334	0	-334	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.508	-1	0	-5.509	-5.698	-334	334	-5.698
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.507</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-5.508</b>	<b>-5.364</b>	<b>-334</b>	<b>0</b>	<b>-5.698</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>77.198</b>	<b>2.892</b>	<b>0</b>	<b>80.090</b>	<b>72.402</b>	<b>1.338</b>	<b>0</b>	<b>73.740</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.615	-118	0	-2.733	-1.114	-700	0	-1.814
Resultaat deelnemingen	2.766	-8	-2.766	-8	623	-15	-623	-15
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>77.349</b>	<b>2.766</b>	<b>-2.766</b>	<b>77.349</b>	<b>71.911</b>	<b>623</b>	<b>-623</b>	<b>71.911</b>

## 12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2020

Bedragen x € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>								
Huurontvangsten	32.499	1.297	0	33.796	31.377	1.521	0	32.898
Vergoedingen	541	131	0	672	637	130	0	767
Overige bedrijfsontvangsten	157	0	0	157	100	0	0	100
Ontvangen interest	1	0	0	1	84	0	-83	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>33.198</i>	<i>1.428</i>	<i>0</i>	<i>34.626</i>	<i>32.198</i>	<i>1.651</i>	<i>-83</i>	<i>33.766</i>
Betalingen aan werknemers	-2.341	-85	0	-2.426	-2.343	-88	0	-2.431
Onderhoudsuitgaven	-7.709	-261	0	-7.970	-9.008	-315	0	-9.323
Overige bedrijfsuitgaven	-4.702	-113	0	-4.815	-4.319	-107	0	-4.426
Betaalde interest	-5.570	0	0	-5.570	-5.863	-83	83	-5.863
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-41	0	0	-41	-52	-1	0	-53
Verhuurdersheffing	-5.067	-11	0	-5.078	-2.577	-5	0	-2.582
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-155	-29	0	-184	-261	-3	0	-264
Vennootschapsbelasting	-4.078	-138	0	-4.216	-1.310	-45	0	-1.355
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-29.663</i>	<i>-637</i>	<i>0</i>	<i>-30.300</i>	<i>-25.733</i>	<i>-647</i>	<i>83</i>	<i>-26.297</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.535</b>	<b>791</b>	<b>0</b>	<b>4.326</b>	<b>6.465</b>	<b>1.004</b>	<b>0</b>	<b>7.469</b>

## Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2020

Bedragen x € 1.000

	31 december 2020				31 december 2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.747	1.670	0	6.417	3.191	3.137	-1.939	4.389
Verkoopontvangsten grond	0	690	0	690	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>4.747</i>	<i>2.360</i>	<i>0</i>	<i>7.107</i>	<i>3.191</i>	<i>3.137</i>	<i>-1.939</i>	<i>4.389</i>
Nieuwbouw huur	-20.995	0	0	-20.995	-2.029	0	0	-2.029
Verbeteruitgaven	-7.715	-1	0	-7.716	-3.349	-3	0	-3.352
Aankoop	-354	0	0	-354	-2.578	0	1.939	-639
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.357	-902	0	-2.259	-1.102	-1.964	0	-3.066
Investeringen overig	0	-53	0	-53	-33	-26	0	-59
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-30.421</i>	<i>-956</i>	<i>0</i>	<i>-31.377</i>	<i>-9.091</i>	<i>-1.993</i>	<i>1.939</i>	<i>-9.145</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-25.674</b>	<b>1.404</b>	<b>0</b>	<b>-24.270</b>	<b>-5.900</b>	<b>1.144</b>	<b>0</b>	<b>-4.756</b>
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	2.195	0	-2.195	0	5.009	0	-5.009	0
Uitgaven overig	0	-2.195	2.195	0	0	-5.009	5.009	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.195</b>	<b>-2.195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.009</b>	<b>-5.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-23.479</b>	<b>-791</b>	<b>0</b>	<b>-24.270</b>	<b>-891</b>	<b>-3.865</b>	<b>0</b>	<b>-4.756</b>

## Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2020

Bedragen x € 1.000

	31 december 2020				31 december 2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Financieringsactiviteiten</u>								
Nieuw te borgen leningen	30.000	0	0	30.000	10.000	0	0	10.000
Aflossing geborgde leningen	-10.000	0	0	-10.000	-10.000	0	0	-10.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>5.574</b>	<b>-2.861</b>	<b>0</b>	<b>2.713</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.664</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>2.664</b>	<b>-3.910</b>	<b>3.861</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	56	0	0	56	5.574	-2.861	0	2.713
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.720</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>2.720</b>	<b>1.664</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>2.664</b>

### 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 2020 € 168.000, 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 2020 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

#### Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	<b>T.M. Liebers – van Rooy</b>	<b>M.J.C. Kieft</b>	<b>H.M.C. de Vries</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	Manager Wonen	Manager Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie
Aanvang en einde functievervulling in 2020	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
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.948	78.841	88.715
Beloningen betaalbaar op termijn	22.168	15.094	17.001
<i>Subtotaal</i>	<b>146.116</b>	<b>93.935</b>	<b>105.716</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000	149.333	168.000
-/- Onverschuldigd totaal bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>146.116</b>	<b>93.935</b>	<b>105.716</b>
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.
<b>Gegevens 2019</b>			
<b>Functiegegevens</b>	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



<i>bedragen x € 1</i>	<b>T.M. Liebers – van Rooy</b>	<b>M.J.C. Kieft</b>	<b>H.M.C. de Vries</b>
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	0,889	1,00
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.313	76.793	86.635
Beloningen betaalbaar op termijn	20.044	13.475	15.184
<i>Subtotaal</i>	<b>138.357</b>	<b>90.268</b>	<b>101.819</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000	144.000	162.000
<b>Totale bezoldiging 2019</b>	<b>138.357</b>	<b>90.268</b>	<b>101.819</b>

#### Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	<b>A. Callewaert – de Groot</b>	<b>F.H.P. Gielgens</b>	<b>F.H.P. Gielgens</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/5 – 31/12	1/1 - 25/4	
<b>Bezoldiging</b>			
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>12.986</b>	<b>6.464</b>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.869	7.987	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Gegevens 2019</b>			
<b>Functiegegevens</b>		Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019		21/10 – 31/12	1/1 - 20/10
<b>Bezoldiging</b>			
<b>Totale bezoldiging 2019</b>		<b>3.486</b>	<b>10.047</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		4.793	13.004

<i>bedragen x € 1</i>	<b>J.G. Broekman</b>	<b>N.C. Ogg</b>	<b>E.H.A. Delsing</b>	<b>F.J. Berends</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/5 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1-1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>8.702</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.246	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	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.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2019</b>				
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
<b>Totale bezoldiging 2019</b>		<b>12.500</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		16.200	16.200	16.200

Over het kalenderjaar 2020 is er bij de toezichthoudende functionarissen geen sprake van overschrijding van de WNT-norm.

Mevrouw A. Callewaert – de Groot is per 1 mei benoemd als voorzitter en de heer J.G. Broekman als lid. De heer E.H.A. Delsing is in RvC besluit van 14 april 2020, nummer 2020-03 herbenoemd voor de tweede periode van vier jaar.

#### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 14. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 19 april 2021  
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....  
Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy

Raad van Commissarissen,

.....  
Mevrouw A.G.M. Callewaert-de Groot MSc

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

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

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

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

## 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 € 20,4 mln. ten gunste worden gebracht aan de overige reserves en het restant ter grootte van € 56,9 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 2020

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
<p>De jaarrekening bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de balans per 31 december 2020;</li> <li>2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en</li> <li>3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.</li> </ol>	<p>Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)</p>

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Bergopwaarts zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij 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.

##### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 15,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.



Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 603.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten en opbrengsten service contracten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 758.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 30.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

#### Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data-analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico ter zake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.



Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

#### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 785 miljoen wat neerkomt op 90,6% van het balanstotaal van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningbouwvereniging Bergopwaarts past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 51 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p>

<p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 69 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningbouwvereniging Bergopwaarts gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p>





	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	---

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, 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;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 36 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.



### C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Woningbouwvereniging Bergopwaarts vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

#### Geen verboden diensten

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

### D. 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.



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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 vennootschap;
- ▶ 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 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

---

Tilburg, 20 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

was getekend

drs. D.O. Meeuwissen RA

---

Digitaal ondertekend door:  
Dennis Meeuwissen  
20 april 2021 15:46 GMT +02:00...



## 17. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>					
In eigendom	4.787	4.773	4.772	4.682	4.629
In eigendom in gemeente Delft	103	103	103	104	104
Kamerverhuur	89	89	89	89	92
Garages	106	113	120	126	127
Zakelijke ruimte	44	44	44	46	51
Woningen in beheer	0	0	0	0	0
Standplaatsen in eigendom	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	28	27	27	25	27
Bedrijfspanen in beheer	0	0	0	0	0
Overig onroerend goed	0	0	0	0	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>5.212</b>	<b>5.204</b>	<b>5.210</b>	<b>5.127</b>	<b>5.085</b>
<b>Huurklasse (aantal VHE)</b>					
Goedkope huur	568	654	726	758	677
Betaalbare huur	4.000	3.915	3.821	3.646	3.449
Dure huur	322	307	328	382	607
Onzelfstandige overige wooneenheden	172	171	171	169	174
<b>In het boekjaar (aantal VHE)</b>					
Verkocht	36	26	57	31	23
Gesloopt	23	0	0	5	1
Opgeleverd	54	0	115	53	0
Aangekocht	13	20	26	30	32
Overig	0	0	-1	-5	-4
<b>Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)</b>					
Marktwaaarde verhuurde staat	785	702	621	549	510
Beleidswaarde	397	412	309		
Bedrijfswaarde (m.i.v. 2019 vervallen)			374	350	352
WOZ waarde	967	880	831	800	780
<b>Personeelsbezetting (in FTE) (*1)</b>					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Strategie	2,83	4,06	3,06	3,05	
Wonen	14,00	13,56	13,06	12,17	13,56
Bedrijfsvoering en vastgoedrealisatie	12,88	12,36	12,35	13,44	17,26
<b>Totaal</b>	<b>30,71</b>	<b>30,98</b>	<b>29,47</b>	<b>29,66</b>	<b>31,82</b>
(*1) In 2017 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de organisatiestructuur					

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Verhuur en incasso</b>					
Woningzoekenden (*1)	4.473	3.453	2.544	1.285	n.b.
Toegewezen met urgentie	26	39	25	32	26
Toegewezen aan statushouders	13	5	12	38	63
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	341	310	440	362	323
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	95,6%	92,2%	93,6%	93,9%	92,5%
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	100,0%	98,5%	98,7%	98,5%	96,7%
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,47%	0,74%	0,89%	0,90%	1,02%
Huurderving (% jaarhuur)	1,42%	1,07%	0,45%	0,69%	1,24%
<b>Continuïteit</b>					
Liquiditeit	0,27	0,38	0,38	0,83	1,78
Solvabiliteit (EV / TV) (*2)	49,57%	53,21%	45,27%	56,57%	41,87%
Rendement	9,85%	10,24%	10,18%	5,98%	8,39%
Interest dekking ratio	1,78	2,27	2,29	2,30	2,28
Debt Service Coverage Ratio (vervallen m.i.v. 2019)			1,85	1,60	1,35
Loan to value (*3)	43,03%	36,57%	46,48%	27,93%	45,10%
Onderpandratio (*4)	33,62%				
Dekkingsratio (*4)	33,62%	22,12%	18,15%	19,59%	21,25%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	12,45%	13,22%	13,38%	8,03%	10,76%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	10,12%	10,60%	10,45%	6,36%	8,03%
<b>Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)</b>					
Serviceonderhoud per vhe	177	199	169	169	296
Mutatieonderhoud per vhe	73	123	99	73	70
Planmatig onderhoud per vhe	1.467	1.596	1.537	1.226	1.178
<b>Overige kengetallen</b>					
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1)	761	701	630	681	856
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	0	0
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	299	317	340	366	397
Aantal kwesties/meldingen overlast	108	182	106	180	98
Ziekteverzuim personeel	6,23%	5,59%	5,57%	2,38%	1,27%
(*1) In verband met een nieuw bedrijfsinformatiesysteem kunnen we over 2016 geen aantallen weergeven					
(*2) 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					
(*3) Vanaf 2018 op basis van beleidswaarde (2017 op basis van marktwaarde verhuurde staat)					
(*4) Met ingang van 2020 zijn er nieuwe kengetallen toegevoegd aan het beoordelingskader Aw/WSW. De zogenaamde discontinuïteitsratio's. Hierbij wordt de marktwaarde van leningen getoetst aan de marktwaarde van het bezit. Dit geldt voor de onderpandratio (alleen in onderpand gegeven bezit) en de dekkingsratio.					

### 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