

**Jaarverslag en jaarrekening 2021**



**Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 11 april 2022**

## Inhoudsopgave

|                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Voorwoord .....</b>                                                                                | <b>3</b>   |
| <b>Jaarverslag .....</b>                                                                              | <b>8</b>   |
| 1. Onze klant.....                                                                                    | 8          |
| 1.1 Tevreden klanten.....                                                                             | 8          |
| 1.2 Leefbaarheid.....                                                                                 | 10         |
| 2. Verhuur- en betaalbaarheid .....                                                                   | 13         |
| 2.1 Verhuringen.....                                                                                  | 13         |
| 2.2 Huurverhoging.....                                                                                | 14         |
| 2.3 Incasso.....                                                                                      | 14         |
| 2.4 Ontruiming.....                                                                                   | 15         |
| 3. Ons woningbezit .....                                                                              | 16         |
| 3.1 Woningbezit .....                                                                                 | 16         |
| 3.2 Nieuwbouw .....                                                                                   | 16         |
| 3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma .....                                                          | 17         |
| 3.4 Afstoten vastgoed.....                                                                            | 18         |
| 3.5 Onderhoud .....                                                                                   | 18         |
| 4. Onze corporatie .....                                                                              | 20         |
| 4.1 Ondernemingsplan .....                                                                            | 20         |
| 4.2 Organisatie- en nevenstructuur.....                                                               | 20         |
| 5. Gezond bedrijf .....                                                                               | 23         |
| 5.1 Onze financiën .....                                                                              | 23         |
| 5.2 Onze financiële continuïteit.....                                                                 | 24         |
| 6. Onze samenwerkingspartners .....                                                                   | 26         |
| 6.1 Huurdersvertegenwoordiging .....                                                                  | 26         |
| 6.2 Gemeenten.....                                                                                    | 26         |
| 6.3 Zorg en welzijn.....                                                                              | 26         |
| 6.4 Woningcorporaties .....                                                                           | 27         |
| 6.5 Ketensamenwerking .....                                                                           | 27         |
| 7. Governance .....                                                                                   | 28         |
| 7.1 Governancecode.....                                                                               | 28         |
| 7.2 Risicomanagement .....                                                                            | 28         |
| 7.3 Integriteit.....                                                                                  | 30         |
| 7.4 Klokkenluidersregeling .....                                                                      | 30         |
| 7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG) .....                                                       | 30         |
| 8. Verslag Raad van Commissarissen.....                                                               | 31         |
| 9. Verslag Ledenraad .....                                                                            | 40         |
| 10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag.....                                                     | 42         |
| <b>Jaarrekening .....</b>                                                                             | <b>43</b>  |
| 11. Jaarrekening .....                                                                                | 43         |
| 11.1 Balans per 31 december 2021 .....                                                                | 43         |
| 11.2 Winst-en-verliesrekening over 2021 .....                                                         | 45         |
| 11.3 Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode) .....                                                  | 46         |
| 11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening .....                                       | 48         |
| 11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2021 (x € 1.000).....                                   | 69         |
| 11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021 (x € 1.000).....                            | 83         |
| 12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....                                                    | 91         |
| 12.1 Gescheiden balans per 31 december 2021.....                                                      | 91         |
| 12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2021 .....                                             | 93         |
| 12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2021.....                                                     | 94         |
| 13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipubl. sector (WNT)... | 96         |
| 14. Ondertekening van de jaarstukken.....                                                             | 100        |
| <b>Overige gegevens.....</b>                                                                          | <b>101</b> |
| 15. Voorstel resultaatbestemming .....                                                                | 101        |
| 16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....                                          | 102        |
| 17. Bijlage kerncijfers .....                                                                         | 112        |

## Voorwoord

Met gepaste trots presenteren wij hier ons verslag over 2021. Een jaar waarin we 168 woningen in Deurne en Helmond hebben opgeleverd en 97 woningen in Deurne in aanbouw hebben genomen. Een jaar waarin we vele woningen hebben verduurzaamd en nog meer woningen hebben onderhouden en waarin we 485 mensen en huishoudens aan een nieuw huis of onderkomen hebben kunnen helpen. Maar ook een jaar waar wij weer als vanouds positief scoorden op de Aedes Benchmark met als hoogtepunt de ruime 8 die wij van onze huurders kregen voor onze dienstverlening.

Het jaar 2021 was ook een moeilijk jaar voor ons. Corona maakte voor het tweede jaar op rij de manier waarop wij het liefst werken, in contact met elkaar, met onze huurders en onze belanghouders en belanghebbers, lastig. Veel afstemming vond digitaal plaats en maakte de menselijke verbinding een hele opgave.

Ook was 2021 het jaar waarin de organisatie zich opmaakte voor een bestuurswissel en werd de sturing van de organisatie eerst op vakkundige wijze door het MT van Bergopwaarts ingevuld en vanaf 1 juli door een interim-bestuurder. De verwachting nu is dat in het eerste kwartaal van 2022 de nieuwe bestuurder benoemd wordt.

Eind 2021 is intensief gesproken over een mogelijke omzetting van Bergopwaarts als vereniging naar Bergopwaarts als stichting. De Ledenraad, het hoogste orgaan bij Bergopwaarts, heeft uiteindelijk besloten deze omzetting nu niet te omarmen. Dit betekent dat wij in 2022 verkiezingen uitschrijven voor nieuwe leden voor de Ledenraad. Hiermee is een nieuw hoofdstuk geschreven in de al decennia oude zoektocht van Bergopwaarts naar de beste rechtsvorm om de volkshuisvesting in het werkgebied inhoud te geven.

Rest mij om de organisatie te complimenteren met de robuustheid en de kwaliteit waarmee de gewone dingen zijn doorgegaan in 2021 en wil ik iedereen danken die aan dit resultaat heeft bijgedragen.

Paul van Roosmalen  
Directeur-bestuurder a.i.

## Bestuursverslag

2021 was voor Bergopwaarts in meerdere opzichten een bijzonder jaar. In dit bestuursverslag gaan we hierop in. We huisvesten zo'n 5.000 huishoudens in Deurne, Asten en Helmond en doen dit met onze betrokken medewerkers, commissarissen, leden van de Ledenraad en het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel.

### Terugblik en vooruitblik

Wederom was het een enerverend jaar, opnieuw gedomineerd door het coronavirus. De coronapandemie heeft net als in 2020 gelukkig geen grote negatieve financiële gevolgen gehad voor Bergopwaarts. Het heeft echter wel een grote impact gehad op onze huurders en medewerkers en op de verbinding naar onze belanghebbenden.

Met behulp van moderne ICT middelen is het naar omstandigheden toch goed gelukt om genoeg contact met elkaar te hebben en onze bedrijfsvoering op een adequate wijze door te laten gaan. Voor het management en bestuur van de organisatie was het de uitdaging om met alle medewerkers voldoende contact te houden en in te kunnen schatten wat hun medewerkers nodig hadden om hun werkzaamheden zo goed mogelijk uit te voeren. Soms was een luisterend oor voldoende, soms wat meer.

Helaas beperkte corona de mogelijkheden om op feestelijke wijze onze successen met onze huurders te vieren. Desondanks bleven we inzetten om de leefbaarheid in stand te houden en te bevorderen. Dit doen wij door initiatieven van huurders te ondersteunen. Financieel, met kennis, met middelen of met mankracht. Een paar voorbeelden: we droegen bij aan het opknappen van de tuinen bij het Wijkpunt De Stip in Asten en bij ORO in Deurne. Voor de bewoners van de St. Jozefparochie in Deurne zorgden we met Koningsdag voor een vrolijke verrassingsenvelop met materialen om de voordeuren oranje te laten kleuren. Een spelmiddag voor zo'n 175 kinderen in de Heiakker in Deurne. Een ontmoetingsavond voor alle bewoners van de Irenestraat in Helmond. Dit alles bevordert de sociale band tussen bewoners van een wijk of straat. En dat zorgt voor een stabiele, goede buurt en zelfredzaamheid van bewoners.

Het besluit van de RvC om de directeur-bestuurder per 1 september niet her te benoemen, was een andere ontwikkeling die z'n weerslag heeft gehad op de organisatie. De aanstelling van een interim directeur-bestuurder zorgde vervolgens voor rust in de organisatie waarna de werving en selectie van een nieuwe vaste directeur-bestuurder werd opgestart. De verwachting is dat de RvC het eerste kwartaal van 2022 tot benoeming van een geschikte kandidaat kan overgaan.

Door het vertrek van de directeur-bestuurder heeft het opstarten van de ontwikkeling om te komen tot een nieuw ondernemingsplan on hold gestaan. Het niet goedkeuren van de meerjarenbegroting 2021 e.v. door de RvC in januari wekte de belangstelling van WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en leidde tot een extra governance inspectie in december. Afgezien van een aantal aandachtspunten constateerde de Aw geen bijzonderheden. De geconstateerde verbeterpunten pakken bestuur en RvC uiteraard op.

2021 was ook het jaar waarin we pas op de plaats maakten met onze investeringen in Helmond. En het jaar waarin de Ledenraad besloot tot behouden van de verenigingsstructuur van Bergopwaarts en voor 2022 verkiezingen uitschreef.

Niet onbelangrijk was ook de deelname van Bergopwaarts aan de leningruil van Vestia. Vrijwel alle corporaties in Nederland bleken bereid om de dure leningen van Vestia gezamenlijk te ruilen voor de leningen die zij zelf goedkoper hadden afgesloten. Daarmee toonden zij zich solidair met de huurders van Vestia en maakten zij het gezamenlijk mogelijk dat er een oplossing kwam voor de slechte financiële situatie waarin Vestia zich bevond.

Het gemiddeld rapportcijfers dat Bergopwaarts heeft gekregen van de huurders in 2021 bedraagt een 8,4, dat is net iets hoger dan in 2020. Onze scores in de Aedes Benchmark zijn ook nog steeds uitstekend te noemen. Onze huurders waarderen onze inzet wat leidt tot een A score ten aanzien van het huurdersoordeel over onze prestaties. Daarnaast scoren we ook een A daar waar het gaat over onze bedrijfslasten. We zijn daar blij mee. Op duurzaamheid en onderhoud & verbetering scoren we een B.

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*

In 2021 wezen we 93% van de vrijkomende woningen toe aan de primaire doelgroep, 2% aan de middeninkomens en 5% in de vrije ruimte. Daarnaast wezen we 98,67% van onze vrijkomende sociale huurwoningen passend toe.

Onze voorraad bestond in 2021 voor 96% 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 en blijft. 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.

Vooralsnog 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 2021 hebben we 168 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, 115 in Helmond en 53 in Deurne.

Voordat we kunnen bouwen, moeten we veel voorbereidend werk uitvoeren. Dit hebben we voor drie projecten met in totaal 180 woningen gedaan zodat ook in 2022 de bouwstroom gestaag 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.

#### *Verduurzaming*

In 2021 hebben we veel van onze voorgenomen verduurzamingsplannen kunnen uitvoeren. In totaal hebben we 238 woningen verduurzaamd waarvan 167 dakrenovaties.

Voor 67 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, dan heeft de huurder nergens last van. We renoveren de woning en zorgen ervoor dat de kwaliteit goed is.

In 2021 hebben we besloten om de komende jaren fors in te zetten op het verduurzamen van ons bezit. Gezien de plotseling stijgende gas- en energieprijzen dragen we daarmee ook bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

#### *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 2021 ongeveer € 91 miljoen gestegen. We hebben een aantal woningen verkocht voor in totaal € 4,1 miljoen. De waardestijging van circa € 66 miljoen is het gevolg van de stijging in de markt en deze komt vooral tot uitdrukking in een stijging van de WOZ-waarde. Als gevolg van lopende ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid gaan we in 2022 de vrijkomende lening herfinancieren. In 2021 is ook besloten om de reeds voorgenomen verkoop van onze huurwoningen in Delft op te pakken. In 2021 hebben we hiervoor een aantal voorbereidingen getroffen, in 2022 starten we met de daadwerkelijke verkoop hiervan.

#### **Financieel**

We hebben de begrote omzet voor 2021 van € 35 miljoen gerealiseerd ondanks maatregelen als de eenmalige huurverlaging en het bevriezen van de jaarlijkse huurverhoging. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 8,8 miljoen € 1,5 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 (€ 7 miljoen), minder leningen (€ 5,4 miljoen) en minder uitgaven aan bedrijfskosten (€ 3,8 miljoen), vanwege extra heffingsvermindering op de verhuurderheffing en lagere onderhoudslasten.

### **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 nog steeds 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. In 2021 is er echter op volkshuisvestelijk vlak politieke beweging merkbaar. Dit door onder andere de afschaffing van de verhuurdersheffing, waardoor er meer middelen vrijkomen en daarmee de mogelijkheid wordt gegeven om meer te kunnen bouwen. Maar ook hier hebben we nog een sterke politieke afhankelijkheid rondom de beschikbaarheid van locaties.

Onze eigen operationele risico's houden we tegen het licht. We hebben geen aanleiding om te denken dat er sprake is van fraude of corruptie. Dit beeld wordt bevestigd door de intern uitgevoerde controles en de onafhankelijke controle door de accountant.

De gewijzigde Woningwet is per 1 januari 2022 van kracht. De veranderingen die deze met zich meebrengen zijn beoordeeld en worden in 2022 ingebed in de statuten van de Bergopwaarts en daaropvolgend, waar nodig, in de bedrijfsvoering van Bergopwaarts.

Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een inkoopbeleid op. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit. Het nieuwe inkoopbeleid is in 2021 opgesteld, het formaliseren en implementeren van het nieuwe inkoopbeleid vindt in 2022 plaats. Daarnaast volgen we nauwlettend de ontwikkelingen rondom de Europese aanbestedingsplicht waar de Europese Commissie Nederland op heeft gewezen.

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 ervoor gekozen om scherper aan de wind te varen. We zijn voldoende flexibel en daadkrachtig om bij te sturen zodra dit vereist is.

Bergopwaarts beschikt over adequate risicobeheersing en -controlesystemen die structureel zijn ingepast in de organisatie en is daarmee in control. Dit beeld wordt bevestigd door de accountant die geen materiële tekortkomingen heeft gerapporteerd in de managementletter.

### **Ontwikkelingen 2022**

Voor 2022 hebben we volop plannen. Zo gaan we aan de slag met ons nieuwe ondernemingsplan dat we in een goede afstemming met onze huurders, samenwerkingspartners, medewerkers en RvC willen maken. We willen de samenwerking met de Zorgboog intensiveren. We gaan diverse uitdagingen aan op het gebied van leefbaarheid en maken duidelijk hoe we onze rol daarbij zien. We leveren weer veel nieuwe woningen op. En natuurlijk komt er medio 2022 een nieuwe directeur-bestuurder aan het roer die dit alles gaat aansturen en verder richting zal geven aan de organisatie. De werving en selectie is al in volle gang.

Ook in 2022 leven we nog met het coronavirus en de sociaal-maatschappelijke gevolgen daarvan. We blijven daar onverminderd aandacht voor hebben. Daarbij sturen wij strak op huurachterstanden zonder de persoonlijke situaties van onze huurders uit het oog te verliezen. Snel in contact treden met onze huurders bij een dreigende achterstand werp z'n vruchten af.

Ondanks alle beperkingen op persoonlijke contactmomenten, zijn we er toch weer in geslaagd om onze dienstverlening en bedrijfsvoering goed op peil te houden. Daar gaan we in 2022 onverminderd mee door. Voorzichtig durven we weer vooruit te kijken naar een situatie waarin medewerkers weer gewoon op kantoor kunnen werken en elkaar daar dagelijks kunnen ontmoeten. Waarin de contacten met onze huurders persoonlijker kunnen dan de afgelopen twee jaar het geval was. En waarin we weer op een normale wijze de verbinding kunnen zoeken met onze maatschappelijke partners. We kijken daar naar uit.

Paul van Roosmalen  
directeur-bestuurder a.i.

# 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. Gedurende het jaar meten wij de klantwaardering bij reparatieverzoeken en verhuizingen. Wij zijn trots en tevreden met de waardering van de ruime 8 die wij hebben gekregen van onze huurders.

#### 1.1.1 Dienstverlening

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

#### 1.1.2 Waardering Aedes-benchmark

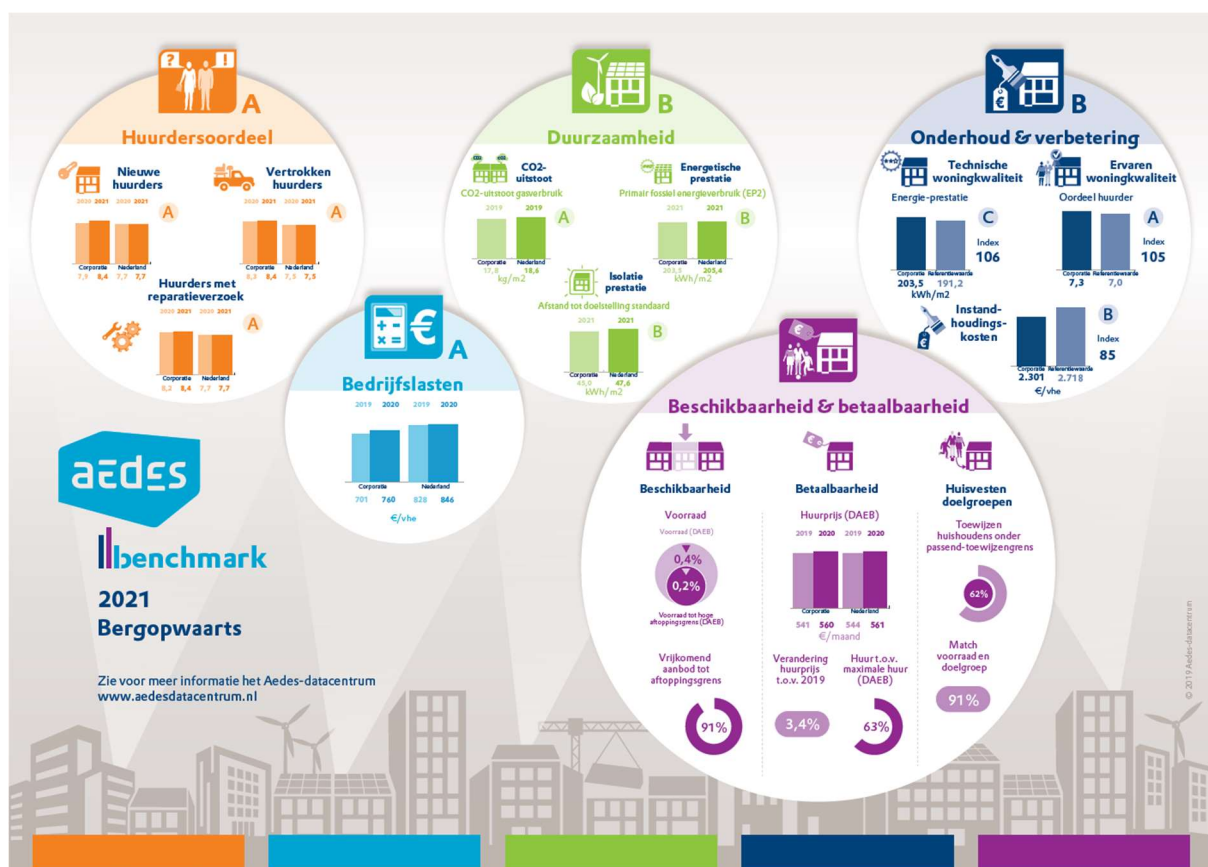
Dit jaar heeft ruim 90% van de corporaties weer meegedaan aan de Aedes-benchmark, een manier om binnen de sector zelf en van elkaar te leren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Duurzaamheid, Onderhoud & Verbetering, Huurdersoordeel, Bedrijfslasten en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Voor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

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

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Duurzaamheid            | B |
| Onderhoud & verbetering | B |
| Huurdersoordeel         | A |
| Bedrijfslasten          | A |

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





Onze voortdurende investeringen in duurzaamheid en onderhoud zien wij terug in de gemiddelde score in de benchmark. Onze huurders hebben hier baat bij en daar zijn wij heel blij mee. 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 2021 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, gemeentes, welzijnsorganisaties en politie. Soms in de rol van initiator, bij voorkeur in de rol van regisseur en facilitator. Zo ondersteunen we leefbaarheidsprojecten en werken we actief aan het beheersen van overlastsituaties. Afgelopen jaar is het moeilijk geweest om ontmoetingen te organiseren door de coronapandemie. Toch zijn er leuke initiatieven uitgevoerd.

### 1.2.1 Leefbaarheidsinitiatieven



#### ***Tuin Palladium***

Een aantal bewoners van het Palladium in Helmond sloegen de handen ineen en vormden een tuincommissie. Samen zorgden zij ervoor dat de algemene plantenbakken bij hun woongebouw van nieuwe planten zijn voorzien. Ze onderhouden deze voortaan zelf. Als bijdrage financierden wij de potgrond en de planten.



#### ***Sint Jozef kleurt oranje!***

Vrijwilligers en medewerkers van de Wijkraad, LEVgroep en Zorg in Deurne zorgden met Koningsdag voor een vrolijke verrassingsenvelop "Samen kleurt Sint Jozef oranje" voor de bewoners van de Sint Jozefparochie in Deurne. In de envelop zaten kleurrijke spullen, zoals oranje vlaggetjes. Hiermee konden buurtbewoners op Koningsdag onder andere hun voordeuren versieren. Iedereen die actief is in de wijk leverde een bijdrage. Wij financierden de oranje vlaggetjes.



#### ***Opknappen tuin De Stip***

Vrijwilligers knapten, samen met wijkondersteuner Moniek Hoeve, de tuin van Wijkpunt De Stip aan het Boletenplein in Asten op. De Stip is een plek waar iedereen uit de Paddenstoelenwijk terecht kan voor een gesprek, een hulpvraag heeft, voor een kop koffie of om de krant te lezen. Wij leverden een financiële bijdrage aan het opknappen van de tuin.



#### ***Kindermiddag Heiakker***

Kinderen tot en met 12 jaar hadden een leuke spellenmiddag in de Heiakker. Vrijwilligers organiseerden deze geslaagde kindermiddag. Wij ondersteunden deze activiteit financieel.



#### ***Binnentuin Keltstraat***

Samen met vrijwilligers en cliënten, maakte ORO de binnentuin op hun locatie aan de Keltstraat in Deurne weer mooi. Het tuinieren vond plaats op de NL doet dag. Verschillende partijen droegen hier een steentje aan bij. Als bijdrage financierden wij drie parasols en drie tête-à-tête bankjes om lekker te kunnen zitten.



### ***Oranjarahof, Europastraat***

Het 'V-gebouw' aan de Europastraat in Deurne heet van nu af aan 'Oranjarahof'. Een bewoonster van het appartementengebouw bedacht de naam. Wij lieten de naam aanbrengen op het gebouw.



### ***Film binnentuin Fiane***

In de binnentuin van Fiane in Deurne draaide tijdens de 'Nacht van het Witte Doek' een familiefilm. Vrijwilligers schonken samen met Stichting Bijdehand koffie en thee. Het was een geslaagde en druk bezochte avond. Wij financierden de koffie en thee.



### ***Kinderwijkfeest Heiakker***

Op een zaterdagmiddag organiseerde Stichting Jeugdwerk Heiakker voor de kinderen een kinderkijkfeest. Er was van alles te doen zoals een springkussen, vier op een rij, kazenspel. Een ballonnenclown vermaakte de kinderen met het maken van leuke figuren. De vrijwilligers zorgden ervoor dat zo'n 175 kinderen samen met ouders en grootouders een prachtige middag hadden. Wij droegen financieel bij om dit mogelijk te maken.



### ***Bedankje vrijwilligers Helenaveen***

Een groot aantal vrijwilligers zet zich in voor 'het groen' in Helenaveen. Op 2 oktober hielden ze een gezamenlijke opschoonactiviteit. Zo ruimden ze door heel Helenaveen het zwerfafval op. Zo zijn de bladeren in het J. Crommentuynpark opgeruimd. En reinigden ze wandelpaden. Na afloop was er een gezellige BBQ om te bedanken. Wij financierden de BBQ.



### ***Ontmoetingsavond Irenestraat***

Op een zaterdagavond organiseerde een bewoner van de Irenestraat een ontmoetingsavond voor alle bewoners van het appartementengebouw aan de Irenestraat in Helmond. Bijna alle bewoners waren gekomen. Het was een geslaagde avond vol gezelligheid. De sociale band tussen de bewoners in het appartementengebouw werd hierdoor steviger. Het komt de leefbaarheid ten goede. Wij maakten dit graag mogelijk.



### ***Kop koffie en meer' Sint Jozef***

Onder het motto: 'kop koffie en meer' is op 19 november weer de eerste koffieochtend geweest in De Hoeksteen in Deurne. Bijdehand Pedagogisch en Autisme Begeleidings Centrum verzorgen deze ontmoetingsochtenden in de Sint Jozef. Koffie met een gezellig praatje. Want juist in deze tijd is het fijn elkaar te blijven ontmoeten. Wij financierden de koffie en thee.



#### **Kerstverlichting Palladium**

Het Palladium in Helmond is tijdens de donkere dagen weer mooi verlicht. De kerstverlichting is ook dit jaar met een hoogwerker aangebracht. Wij leverden hieraan een financiële bijdrage.



#### **Kerstverlichting Wolfsberg**

De Wolfsberg in Deurne is ook dit jaar met kerst mooi versierd door de buurtbewoners. Wij hebben een bijdrage geleverd aan de kerstverlichting.

## **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 2021 zijn de overlastcijfers gestegen. Een stijging was verwacht op het gebied van verwaarlozing, psychische en verslavingsproblematiek, maar deze heeft niet plaatsgevonden. De toename is ook voor een groot gedeelte toe te schrijven aan de coronacrisis. Meer mensen zitten thuis, ervaren en hebben last van elkaar. Ook zien we door de woningnood dat personen een creatieve, vaak onwettige invulling geven aan de bewoning van hun huis.

#### **Aantal leefbaarheidszaken naar type**

| Jaar                                  | 2021       | 2020       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Totaal aantal overlastkwesties</b> | <b>341</b> | <b>271</b> |
| Psychische en verslavingsproblematiek | 29         | 36         |
| Verwaarlozing                         | 103        | 85         |
| Geluidsoverlast                       | 88         | 67         |
| Onrechtmatig gebruik woning           | 59         | 24         |
| Overig                                | 62         | 59         |

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                                  | 2021       | 2020       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Totaal aantal overlastkwesties</b> | <b>341</b> | <b>271</b> |
| Deurne                                | 250        | 211        |
| Asten                                 | 74         | 56         |
| Helmond                               | 14         | 4          |
| Overig                                | 3          | 0          |



## 2. Verhuur- en betaalbaarheid

### 2.1 Verhuringen

#### Woningzoekenden

Bijna 6.000 personen (in 2020: 4.473) zijn op dit moment bij ons ingeschreven als actief woningzoekende (woningzoekenden die minimaal 1x gereageerd hebben op een woning over meerdere jaren). De meeste actief woningzoekenden (80%) hebben een leeftijd van 23 tot 35 jaar. Het aantal ouderen (65+) onder de woningzoekenden is relatief laag met 8%.

|                                                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Actief woningzoekenden</b>                             | 5.870 | 4.473 | 3.074 | 2.149 | 1.144 |
| <b>Wachttijd in maanden</b>                               | 19    | 23    | 21    | 19    | 16    |
| <b>Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning</b> | 149   | 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. De wachttijd is voor het eerst weer gedaald ten opzichte van de afgelopen twee jaren en ligt weer op het niveau van 2018. Het toevoegen van nieuwe woningen is het belangrijkste instrument om de beschikbaarheid te vergroten.

De mutatiegraad is in 2021 gedaald naar gemiddeld 5,45% van de woningvoorraad (2020: 5,9%). 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. De woningmarkt zit verder op slot en dit merken we in de mindere hoeveelheid uitstroom van huurders naar de koopsector.

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is opgelopen van 205 in 2020 naar 302 in 2021. 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                                | 2021       |                      |        |       | 2020   |        |
|---------------------------------------------|------------|----------------------|--------|-------|--------|--------|
|                                             | Grens huur | Grens inkomen        | Aantal | %     | Aantal | %      |
| Aantal verhuringen met recht op huurtoeslag |            |                      | 314    | 98,4% | 210    | 100,0% |
| Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens  | € 633,25   | € 23.725 of € 23.650 | 216    | 97,7% | 141    | 100,0% |
| Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens | € 633,25   | € 32.200 of € 32.075 | 61     | 100%  | 32     | 100,0% |
| Aantal verhuringen meerpersoons huishoudens | € 678,66   | € 32.200 of € 32.075 | 37     | 100%  | 37     | 100,0% |

We hebben in 2021 98,4% 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                                                      | 2021       |               | 2020       |               |
|-------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                                                   | Aantal     | %             | Aantal     | %             |
| <b>Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 752,33</b>                | <b>493</b> | <b>100,0%</b> | <b>336</b> | <b>100,0%</b> |
| <b>Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 40.024</b>                  | 459        | 93,1%         | 306        | 91,1%         |
| <b>Aantal verhuringen bij inkomen &gt; € 40.024 en ≤ € 44.655</b> | 10         | 2,0%          | 13         | 3,9%          |
| <b>Aantal verhuringen bij inkomen &gt; € 44.655</b>               | 24         | 4,9%          | 17         | 5,0%          |

Ruim 93% 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                          | 2021  | 2020  |
|-------------------------------|-------|-------|
| Indicatie (gelijkvloers/zorg) | 20    | 9     |
| Urgentie                      | 39    | 26    |
| Statushouders                 | 21    | 13    |
| Wijkvernieuwing               | 0     | 4     |
| Overige directe verhuur       | 19    | 15    |
| Totaal directe verhuur        | 99    | 67    |
| Als % van totale verhuringen  | 20,1% | 19,9% |

In 2021 zijn 39 woningen direct toegewezen vanwege urgentie. Dit aantal is gelijk aan het aantal in 2019. In 2020 was het aantal urgentieverzoeken lager. De taakstelling aan gemeenten, voor huisvesting van statushouders is in 2021 gestegen. We hebben 39 woningen aan statushouders verhuurd.

Onder 'Indicatie' valt de doorstroming van huurders vanaf 75 jaar naar een gelijkvloerse woning en verhuringen vanuit onze samenwerking met sociaalmaatschappelijke partners. Onder 'Overige directe verhuur' vallen o.a. verhuringen ten gevolge van woningruil.

## 2.2 Huurverhoging

In 2021 is er geen jaarlijkse huuraanpassing uitgevoerd. We hebben uitvoering gegeven aan het overheidsbeleid.

## 2.3 Incasso

In 2021 hebben we de huurachterstand verder kunnen verlagen. Zo vroeg mogelijk contact leggen met huurders en samen tot een oplossing komen zijn hierin de strategie. Dit is ook tijdens de coronacrisis gelukt. Dit heeft wel geleid tot een toename van het aantal betalingsregelingen.

### Vorderingen en huurachterstanden

| Jaar                                         | 2021   |           |                         | 2020   |           |                         |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-------------------------|--------|-----------|-------------------------|
|                                              | Aantal | Bedrag    | % van de bruto jaarhuur | Aantal | Bedrag    | % van de bruto jaarhuur |
| (ex-) Huurders met een openstaande vordering | 285    | € 336.000 | 0,86%                   | 258    | € 430.000 | 1,3%                    |
| Waarvan zittende huurders                    | 227    | € 136.000 | 0,33%                   | 198    | € 172.500 | 0,5%                    |
| Waarvan vertrokken huurders                  | 58     | € 200.000 | 0,53%                   | 60     | € 257.500 | 0,8%                    |

## 2.4 Ontruimingen

In 2021 zijn er drie ontruimingen geweest. Deze ontruimingen hebben allen plaats gevonden toen alle hulp om uitzetting te voorkomen geweigerd werd. Ons streven om geen huuruitzettingen te doen is niet gelukt, maar in een enkel geval is het niet te voorkomen.

### Vonnissen ontbinding en ontruiming

| Jaar            | 2021   |          |          |                  | 2020   |          |          |                  |
|-----------------|--------|----------|----------|------------------|--------|----------|----------|------------------|
|                 | Totaal | Ontruimd | Opgezegd | Betaald/Regeling | Totaal | Ontruimd | Opgezegd | Betaald/Regeling |
| Huurachterstand | 9      | 3        |          | 6                | 13     |          |          | 13               |
| Druggerelateerd |        |          |          |                  |        |          |          |                  |
| Overlast        |        |          |          |                  |        |          |          |                  |
| Woonfraude      |        |          |          |                  |        |          |          |                  |
| Totaal          | 9      | 3        | 0        | 6                | 13     | 0        | 0        | 13               |

## 3. Ons woningbezit

### 3.1 Woningbezit

In 2021 bestond 92% van onze voorraad uit goedkope en betaalbare huurwoningen (tot € 678,66). Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het aantal is met 261 woningen vergroot tot 4.829 (in 2020: 4.568).

De totale woningvoorraad is in 2021 gestegen met de oplevering van 53 woningen in Deurne (Kruisstraat) en 115 woningen Helmond (de Eeuwsels). We verkochten 14 woningen en we hebben 6 koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen. Daarnaast hebben we een zestal onzelfstandige eenheden getransformeerd naar twee zelfstandige woningen.

#### *Klasse-indeling woonegelegenheden*

| Omschrijving                                         | 2021   |      | 2020   |      |
|------------------------------------------------------|--------|------|--------|------|
|                                                      | Aantal | %    | Aantal | %    |
| Aantal goedkoop betaalbaar ( $\leq$ € 442,46)        | 647    | 12%  | 568    | 11%  |
| Aantal betaalbaar ( $>$ € 442,46 en $\leq$ € 678,66) | 4.182  | 80%  | 4.000  | 79%  |
| Aantal duur ( $>$ € 678,66 en $\leq$ € 752,33)       | 186    | 4%   | 276    | 6%   |
| Aantal duur ( $>$ huurtoeslaggrens € 752,33)         | 37     | 1%   | 46     | 1%   |
| Aantal onzelfstandig                                 | 166    | 3%   | 172    | 3%   |
| Totaal                                               | 5.218  | 100% | 5.062  | 100% |

### 3.2 Nieuwbouw

Tot 2025 werken we aan de realisatie van honderden nieuwbouwwoningen, verdeeld over projecten in de gemeenten Asten, Deurne en Helmond. 2021 heeft in het teken gestaan van planontwikkeling, aanvraag omgevingsvergunning, uitonderhandelen met bouwers en starten met de realisatie. We hebben ook verschillende woningen opgeleverd.

#### *Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2021*

In 2021 zijn de projecten Kruisstraat (53 sociale huurappartementen) en de Eeuwsels (115 sociale huurappartementen) opgeleverd. Hiermee hebben we in Deurne en Helmond een mooie toevoeging aan ons bezit gerealiseerd.

#### *In uitvoering 2021*

In 2021 zijn drie projecten, het Christinaplantsoen en de Haspelweg (97 sociale huurappartementen) en de Molenstraat (drie sociale huurappartementen), gestart met de uitvoering. De verwachting is dat alle projecten tussen week 8 en week 16 van 2022 worden opgeleverd.

#### *In voorbereiding 2021*

In 2021 zijn we verdergegaan met de ontwikkeling van 83 woningen op de locatie van Huize d'n Herd te Helmond, waarvan we in 2022 gaan starten met de bouw. Daarnaast hebben we verschillende voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van meerdere kleinere projecten.

Eind 2021 is een intentieovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van de locatie aan de Stationsstraat/Haspelweg en de Binderendreef in Deurne. Voor Bergopwaarts betekent dit dat we in de komende jaren circa 140 sociale huurwoningen kunnen toevoegen.



### 3.2.1 Grondposities

In 2021 zijn we samen met de naastgelegen grondeigenaar gestart met de ontwikkeling van het plan achter de Berkenstraat. Het aantal woningen is nog niet bekend.

Ook hebben we stappen gezet in de ontwikkeling van de locatie aan de Binderendreef (plan Eevers).

| Locatie       | Gemeente | Huidige bestemming | Strategie   | Classificatie | M <sup>2</sup> | Waarde           |
|---------------|----------|--------------------|-------------|---------------|----------------|------------------|
| Plan Eevers   | Deurne   | Agrarisch          | Niet bekend | Niet-DAEB     | 39.023         | € 401.000        |
| Berkenstraat  | Deurne   | Agrarisch          | Ontwikkelen | DAEB          | 4.628          | € 115.000        |
| <b>Totaal</b> |          |                    |             |               | <b>43.651</b>  | <b>€ 516.000</b> |

### 3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma

Om de klimaatdoelstellingen te realiseren hebben we forse investeringen gedaan in het bezit van Bergopwaarts. De jaren 2020-2021 hebben vooral in het teken gestaan om de woningen met asbestdaken te vervangen op basis van no regret. In totaal zijn de daken van 406 woningen aangepakt.

Ook hebben we in totaal 1.880 zonnepanelen gelegd bij 235 woningen (totaal zijn nu 406 woningen voorzien van zonnepanelen). Voor bestaand bezit kiezen we een tweesporenbeleid. We investeren in een optimale isolatie van onze woningen ('no regret'), in plaats van 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.

#### 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 regulier planmatig onderhoud hebben we vooral daken en gevels verduurzaamd en isolatieglas geplaatst. Alle duurzaamheidsmaatregelen hebben ertoe geleid dat de gemiddelde Energie-index van het woningbezit verder is gedaald van 1,37 naar 1,30 (B-label).

Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe manier om voor het bepalen van een energielabel. De energieprestatie van een gebouw wordt vastgesteld met de nieuwe bepalingmethode NTA8800 (EP2). Deze methode is geschikt voor alle typen gebouwen: bestaande bouw en nieuwbouw. De nieuwe bepalingmethode geeft een meer uitgebreid en gedetailleerd inzicht in de energieprestatie van een gebouw. Daarmee sluit het vernieuwde label goed aan bij actuele en toekomstige technieken die bijdragen aan de energiezuinigheid.

De huidige energieprestatie is als volgt:

| EP2 Klasse                  | 2021         | Energie Indexklasse                  | 2020              |
|-----------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------|
| EP2 ≤ 50 (A+++)             | 5            | 0%                                   |                   |
| 50,01 > EP2 ≤ 75,00 (A++)   | 31           | 1% EI ≤ 0,6 (A++)                    | 167 3%            |
| 75,01 > EP2 ≤ 105,00 (A+)   | 177          | 3% 0,6 > EI ≤ 0,8 (A+)               | 303 6%            |
| 105,01 > EP2 ≤ 160,00 (A)   | 1.254        | 24% 0,8 > EI ≤ 1,2 (A)               | 1.114 22%         |
| 160,01 > EP2 ≤ 190,00 (B)   | 1.028        | 20% 1,2 > EI ≤ 1,4 (B)               | 918 18%           |
| 190,01 > EP2 ≤ 250,00 (C)   | 1.786        | 34% 1,4 > EI ≤ 1,8 (C)               | 1.717 34%         |
| 250,01 > EP2 ≤ 290,00 (D)   | 405          | 8% 1,8 > EI ≤ 2,1 (D)                | 434 9%            |
| 290,01 > EP2 ≤ 335,00 (E)   | 206          | 4% 2,1 > EI ≤ 2,4 (E)                | 144 3%            |
| 335,01 > EP2 ≤ 380,00 (F)   | 53           | 1% 2,4 > EI ≤ 2,7 (F)                | 46 1%             |
| EP2 > 380 (G)               | 72           | 1% EI > 2,7 (G)                      | 47 1%             |
| Onbekend                    | 35           | 1% Onbekend                          | 0 0%              |
| Onzelfstandige wooneenheden | 166          | 3% Onzelfstandige wooneenheden       | 172 3%            |
| <b>Totaal naar EP2</b>      | <b>5.218</b> | <b>100% Totaal naar energieindex</b> | <b>5.062 100%</b> |

Om de lange termijnambities op het gebied van duurzaamheid te realiseren, hebben we een ambitieuze en tegelijkertijd gedegen planning van woningrenovaties nodig. In 2021 zijn de mogelijkheden onderzocht voor

het sluiten van meerjarige afspraken door middel van ketensamenwerking met een aantal zorgvuldig geselecteerde aannemers. We realiseren ons 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 2021 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 die we in 2022 starten.

#### **Opgeleverde renovaties/ MuRenO 2021**

| Project                                | Gemeente | Totaal     |
|----------------------------------------|----------|------------|
| Verduurzamen daken, gevels en kozijnen | Deurne   | 291        |
| Verduurzamen daken, gevels en kozijnen | Asten    | 115        |
| Verduurzamen isolaties                 | Deurne   | 13         |
| MuRenO woningen                        | Diversen | 67         |
| <b>Totaal</b>                          |          | <b>486</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 met een goede energieprestatie. In 2021 verkochten we tien woningen in Deurne en vier woningen in Astén. In Astén verkopen we bij voorkeur geen woningen, vanwege de grote vraag en het geringe aanbod dat we in die gemeente hebben. In Deurne verkochten we ook twee garageboxen. Van de zes koopgarantwoningen die we in 2021 terugkochten, zijn er vijf kleine eengezinswoningen opgenomen in onze betaalbare voorraad. De andere woning hebben we direct doorverkocht. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 4,1 miljoen bij aan de realisatie van onze nieuwbouwprojecten en verduurzaming.

#### **3.4.2 Sloop bestaand bezit**

We hebben in 2021 geen woningen gesloopt.

### **3.5 Onderhoud**

We onderscheiden vier typen onderhoud: dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, klantgericht binnenonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast voert Bergopwaarts het concept MuRenO. MuRenO wil zeggen dat op het moment van mutatie de woning wordt verduurzaamd en 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            | 2021             | 2020             | Vershil          |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Reparatieonderhoud         | 1.028.000        | 920.000          | 108.000          |
| Mutatieonderhoud           | 358.000          | 382.000          | -24.000          |
| Binnenonderhoud            | 811.000          | 846.000          | -35.000          |
| Planmatig onderhoud        | 6.522.000        | 5.410.000        | 1.112.000        |
| In beheer gegeven vastgoed | 96.000           | 48.000           | 48.000           |
| Onderhoud eigen kantoor    | 65.000           | 50.000           | 15.000           |
| <b>Totaal</b>              | <b>8.880.000</b> | <b>7.656.000</b> | <b>1.224.000</b> |

### 3.5.1 Reparatieonderhoud

Het aantal reparaties is toegenomen, dus ook de kosten. In 2020 zijn er door de corona alleen noodzakelijke reparaties uitgevoerd. Hier is in 2021 een inhaalslag gemaakt.

### 3.5.2 Mutatieonderhoud

De mutatiekosten zijn in 2021 iets lager dan in 2020. Dit heeft te maken dat grote mutatiekosten worden verantwoord als ingrijpende verbouwing. Ook zijn er minder huuropzeggingen geweest door de economische onzekerheid die de coronacrisis in eerste instantie met zich meebracht. De angst voor de gevolgen van de crisis heeft geleid dat mensen minder geneigd zijn om te verhuizen.

### 3.5.3 Binnenonderhoud

Huurders kunnen zelf het moment van binnenonderhoud kiezen, maar we voeren het ook bij mutatie in het MuRenO proces. Is de keuken, toilet- of doucheruimte, opdekdeur of vlizotrap toe aan onderhoud, dan vervangen we deze na het toetsen van een aantal voorwaarden. In 2021 realiseerden we: keukeninrichting (82), keukenblok inclusief keukenkastjes (119), toiletinrichting (66), douche-inrichting (86), binnendeuren (80) en vlizotrapen (17). Deze aantallen zijn inclusief het binnenonderhoud wat we hebben uitgevoerd tijdens MuRenO.

### 3.5.4 Planmatig onderhoud

2021 heeft in het teken gestaan van de afronding van het asbest saneren op de daken van ruim 120 woningen. Daarnaast hebben we bij 240 bergingen eveneens het asbest verwijderd. Het dak van ons gebouw de Koning in Helmond is volledig gerenoveerd. In 2021 zijn we intensief gestart met de voorbereiding van een aantal nieuwe verduurzamingsprojecten. We zijn gestart met het informeren van, en in gesprek gaan met, de huurders voor projecten waarbij de uitvoering in 2022 start. Hierbij gaat het om circa 270 woningen.

### 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 2021 zijn verspreid over het hele bezit 67 woningen (2020: 83 woningen) op deze manier aangepakt en opgeleverd.

## 4. Onze corporatie

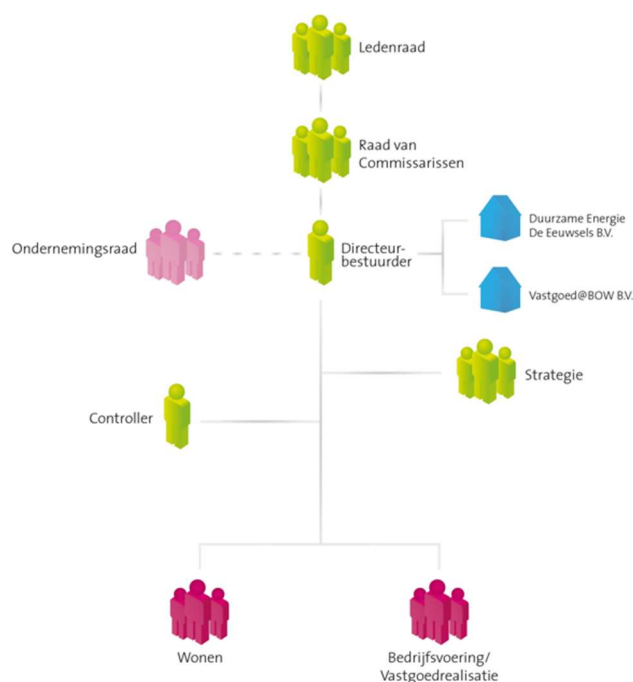
### 4.1 Ondernemingsplan

Vanwege diverse ontwikkelingen in de organisatie heeft Bergopwaarts ultimo 2021 geen actueel ondernemingsplan. Begin 2022 zijn we een samenwerking aangegaan met een externe partij, die het proces voor het opstellen van het ondernemingsplan samen met ons opnieuw gaat oppakken. We verwachten rond de zomer van 2022 te beschikken over een nieuw, vastgesteld ondernemingsplan.

### 4.2 Organisatie- en nevenstructuur

#### 4.2.1 Onze structuur

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



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, het uitvoeren van onderhoud en is verantwoordelijk voor de backoffice-werkzaamheden.

#### **4.2.2 Onze mensen**

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

Eind 2021 werken 39 (31,93 fte) collega's samen aan de realisatie van onze doelstellingen.

Twee stagiaires hebben een waardevolle bijdrage geleverd en is een trainee gestart. In 2021 is er één collega toegevoegd aan het team en er zijn geen medewerkers die ons verlaten hebben.

##### **Organisatie en medewerkers**

Het jaar 2021 stond wederom in het teken van corona. Ook vond er een bestuurswissel plaats. Beide ontwikkelingen hebben hun weerslag gehad op de organisatie. Na het uitvallen van de directeur-bestuurder in maart zijn de bestuurstaken enige maanden waargenomen door de beide MT-leden. Met de komst van een interim directeur-bestuurder werd de situatie in de top van de organisatie weer evenwichtiger. Met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder in de loop van 2022 is de verwachting dat de organisatie weer zijn stabiliteit terug heeft.

In 2021 zijn we doorgegaan met de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers in relatie tot onze kernwaarden en duurzame inzetbaarheid. De coronapandemie maakte dit wat lastiger maar door het opzetten van een e-learning portaal hebben medewerkers allerlei trainingen kunnen volgen, zowel op gebied van persoonlijke ontwikkeling als vakinhoudelijk.

##### ***Expeditie loopbaan***

In het voorjaar van 2021 heeft na een periode van 2 jaar en twee maanden de laatste van drie trainees bij Bergopwaarts in het kader van 'expeditie loopbaan' zijn traineeship afgerond. Gedurende ruim twee jaar heeft Bergopwaarts drie trainees de kans gegeven om mee te werken op verschillende afdelingen. Eén van deze trainees is nu als woonadviseur in vaste dienst.

In najaar van 2021 is het tweede traject van 'Expeditie Loopbaan' opgestart. Bergopwaarts heeft ervoor gekozen om hier weer aan deel te nemen. Op 1 november 2021 is er nieuwe trainee gestart voor de periode van acht maanden.

##### ***Stagiairs***

In de tweede helft van 2021 heeft er op de afdeling Wonen een stagiair Juridisch administratieve dienstverlening meegelopen. Voor stagiairs is het door de coronasituatie extra moeilijk om een goede stageplek te vinden, we zijn blij dat we deze plek hebben kunnen bieden.

##### ***Activiteiten in 2021***

- Gestart met het beter leren schrijven van (beleids-)stukken in navolging van de schrijftraining.
- Interactieve integriteitstraining in samenwerking met 6 corporaties.

##### ***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. Nieuwe medewerkers krijgen ook zo'n test om met de uitslagen aan hun persoonlijke ontwikkeling te werken in samenspraak met hun leidinggevende.

##### ***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**

De coronapandemie die in 2020 uitbrak, zorgde aanvankelijk nog voor een positieve energie om er naar omstandigheden het beste van te maken. Allerlei creatieve ideeën om de verbinding met elkaar te houden, borrelden op. Een jaar later waren we al veel meer gewend aan de nieuwe situatie en hebben we inmiddels manieren gevonden om met elkaar samen te werken. De personeelsvereniging blijft zijn best doen om op afstand wat leuks te organiseren maar het blijft natuurlijk lastig om elkaar niet echt te ontmoeten.

### **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.

|                                        | Behaalde PE-punten |      |      | Totaal | Norm |
|----------------------------------------|--------------------|------|------|--------|------|
|                                        | 2019               | 2020 | 2021 |        |      |
| <b>Mevrouw T.M. Liebers – van Rooy</b> | 95,5               | 17,5 | n.b. | 113    | 108  |

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim blijft voor ons hoger dan we gewend zijn. Het verzuim bedroeg in 2021 8,8%, terwijl het totale verzuim in 2020 6,2% was. Het aantal verzuimmeldingen is gedaald van 17 naar 12. 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.

### **Vertrouwenspersoon**

Er is in 2021 één melding gedaan bij onze externe vertrouwenspersoon bij Bedrijfs Maatschappelijk Werk Eindhoven.

## **4.2.3 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 2021 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 2021

|                                                      | 2021<br>x € 1.000 | 2020<br>x € 1.000 |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                           |                   |                   |
| Huuropbrengsten                                      | 34.926            | 33.757            |
| Opbrengsten servicecontracten                        | 728               | 686               |
| Overige bedrijfsopbrengsten                          | 193               | 147               |
|                                                      | <b>35.847</b>     | <b>34.590</b>     |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                |                   |                   |
| Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten       | 2.368             | 2.392             |
| Onderhoudslasten                                     | 8.880             | 7.648             |
| Leefbaarheid                                         | 200               | 165               |
| Lasten servicecontracten                             | 822               | 725               |
| Niet beïnvloedbare lasten                            | 4.577             | 7.039             |
| Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia                  | 2.436             | 0                 |
| Overige bedrijfslasten                               | 2.367             | 2.119             |
| Rentelasten                                          | 5.411             | 5.508             |
|                                                      | <b>27.061</b>     | <b>25.596</b>     |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                             | <b>8.786</b>      | <b>8.994</b>      |
| <u>Waardeveranderingen vaste activa</u>              |                   |                   |
| Verkoopresultaat                                     | 1.518             | 1.839             |
| Afschrijvingen                                       | -303              | -288              |
| Waardeveranderingen                                  | 67.178            | 69.544            |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -2.149            | -2.733            |
| Resultaat deelnemingen                               | -6                | -8                |
|                                                      | <b>66.238</b>     | <b>68.354</b>     |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                      | <b>75.024</b>     | <b>77.348</b>     |

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar ten opzichte van 2020 hoger zijn. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 5% toegenomen. Dit heeft met name betrekking op kosten voor inleen personeel. De onderhoudslasten laten een stijgende lijn zien (16%). Dit is voornamelijk te verklaren door de verduurzaming van een groot aantal daken met asbest, gevels en kozijnen. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden zijn gedaald (35%). De voornaamste reden hiervoor is de toegepaste vermindering van de verhuurdersheffing in 2021 door de opgeleverde nieuwbouw woningen aan Loverbosch, Kruisstraat en Ceresstraat. Ons bedrijfsresultaat laat een lichte daling zien, maar we blijven voldoen aan de financiële ratio's. De waardeveranderingen kennen een forse stijging vanwege een stijging van de WOZ-waarden over het afgelopen jaar en een daling van de ingerekende verhuurderheffing.



### 5.1.1 Aedes Benchmark bedrijfskosten

Een van de prestatievelden van de jaarlijkse Aedes-benchmark is 'De gemiddelde (beïnvloedbare) bedrijfskosten'. Onze benchmark score in 2021 is gebaseerd op de gerealiseerde bedrijfskosten over 2020. Deze liggen in totaal € 59 per verhuureenheid hoger dan in het voorgaande jaar van de Aedes-benchmark: € 760 per verhuureenheid (in 2019: € 701 per verhuureenheid). De volkshuisvestelijke opgave vraagt om uitbreiding en verandering van interne disciplines en verdere digitalisering van onze processen. De niet-beïnvloedbare bedrijfskosten (zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing en verhuurderheffing) worden buiten beschouwing gelaten. Dit geldt ook voor de, eenmalige, volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia. De beïnvloedbare bedrijfskosten per verhuureenheid bedroegen in 2020 landelijk gemiddeld € 846 per verhuureenheid. Bergopwaarts behoudt hiermee in 2021 een score van A.

### 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 2021.

#### *Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille*

| Omschrijving               | Bedrag in € 1.000 |
|----------------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari 2021   | 170.800           |
| Nieuwe leningen            | 34.068            |
| Aflossingen                | - 5.000           |
| Stand per 31 december 2021 | 199.868           |

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 2021 bedroeg het saldo van deze lening € 2 miljoen.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

## 5.2 Onze financiële continuïteit

#### *Prognose kasstroomverloop 2022-2026 (verkort) (bedragen x € 1.000)*

| Omschrijving                 | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Huren en vergoedingen        | 37.123  | 38.715  | 40.386  | 41.485  | 42.322  |
| Onderhoudsuitgaven           | -9.650  | -10.423 | -8.630  | -9.721  | -9.119  |
| Bedrijfslasten               | -8.204  | -8.327  | -8.554  | -8.751  | -8.922  |
| Niet beïnvloedbare heffingen | -681    | -4.390  | -6.918  | -7.277  | -7.489  |
| Vennootschapsbelasting       | -2.535  | -2.198  | -2.251  | -2.166  | -2.567  |
| Rente-uitgaven               | -5.561  | -5.619  | -5.749  | -5.857  | -6.004  |
| Investeringsuitgaven         | -44.837 | -46.324 | -34.047 | -23.620 | -36.799 |
| Ontvangsten uit verkoop      | 4.739   | 4.655   | 5.282   | 4.118   | 4.562   |
| Financieringskastroom        | 28.185  | 36.293  | 21.248  | 13.055  | 24.819  |
| Mutatie liquide middelen     | -1.421  | 2.382   | 767     | 1.266   | 803     |

In onze begroting houden we rekening met een inflatievolgende huurverhoging met een afslag voor woningen met een energielabel van E of slechter. 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. Vanaf 2023 komt de verhuurderheffing te vervallen. Deze vrijgekomen middelen moeten waarschijnlijk aangewend worden voor de onderwerpen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Meer duidelijkheid komt er als het herziene wetsvoorstel wordt aangenomen. 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 en onze huurders tegemoet te komen op het gebied van betaalbaarheid. 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 tegenvallende verkopen, een verhoging van de rente en het niet doorvoeren van een huurverhoging voor woningen met een label C of slechter, blijft het beeld dat Bergopwaarts aan alle toetsingsnormen kan voldoen. Op de lange termijn zien we dat we niet meer aan de rentedekkingsratio 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   | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  |
|-----------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Interest Coverage Ratio (ICR)                 | ≥ 1,40 | 2,37  | 2,89  | 2,38  | 2,44  | 2,32  | 2,37  |
| Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV) | ≤ 85%  | 47,88 | 52,70 | 59,90 | 62,60 | 64,80 | 69,50 |
| Dekkingsratio marktwaarde in %                | ≤ 70%  | 31,64 | 37,50 | 41,00 | 41,60 | 41,40 | 42,20 |
| Onderpandratio marktwaarde in %               | ≤ 70%  | 44,88 | 36,90 | 40,30 | 41,00 | 40,80 | 41,70 |
| Solvabiliteit beleidswaarde in %              | ≥ 15%  | 47,83 | 43,90 | 39,20 | 35,20 | 32,80 | 29,90 |

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 2021 is een start gemaakt om in het nieuwe complex aan de Albert Schweizerstraat een bewonerscommissie te starten.

### 6.2 Gemeenten

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als belangrijke speler en partner in de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Met de gemeenten Laarbeek, Someren en Delft hebben we geen prestatieafspraken gemaakt, omdat we in deze gemeenten een kleine woningvoorraad hebben.

In 2021 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 2021 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, Vluchtelingenhulp 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 2021 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. 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 13 corporaties binnen 21 gemeenten. We behandelen de (strategische) woonagenda, delen kennis en ervaring en ontwikkelen regionaal beleid.

## **6.5 Ketensamenwerking**

Een succesvolle ketensamenwerking start met het scherpstellen van het doel. We hebben samen met de ketenpartners besproken hoe we dat doel gaan behalen. Samen die slag maken is essentieel, in een creatieve, open sfeer en met vertrouwen in elkaar. Samen met Caspar de Haan, Van der Meijs, Kemkens en Toevast zijn we een ketensamenwerking aangegaan voor het MuRenO proces.

Sinds 2014 hebben we een samenwerking voor het klantengericht onderhoud. Deze samenwerking bestaat ultimo 2021 uit de volgende partijen: Bots Bouwbedrijf, Aannemersbedrijf Geven en Van der Meijs.

Door het uitvoeren van periodieke evaluaties op het proces kunnen we tijdig bijsturen. Tot op heden heeft dit niet tot aanpassingen in het proces geleid.

## 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 2017-2020. Dit ondernemingsplan is in 2021 met een jaar verlengd.

#### **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 zevental 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.
- Visie bestuur en toezicht: hierin is aan de hand van de vijf basisprincipes van de governancecode 2020 beschreven hoe RvC en bestuurder in de praktijk vormgeven aan besturen en toezichthouden bij Bergopwaarts. Deze visie is in 2021 opgesteld.

### 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.

## 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 2020 maatregelen genomen om het risico te verminderen en zien we er, middels sturingsinformatie, op toe dat die maatregelen ook worden opgevolgd en dat risicomanagement 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 hebben we hier lichte aanpassingen in aangebracht om het risicomanagement een niveau hoger te brengen. Deze aanpassing heeft ertoe geleid dat we de interne controles in een hogere frequentie en intensiteit uitvoeren met een grotere diversiteit aan thema's. Op deze wijze wordt de organisatie op een kort cyclische wijze voorzien van verbeterpunten om de interne beheersing verder te optimaliseren. Deze opzet wordt ook voor 2022 gecontinueerd.

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 2021 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

- Liquiditeit en treasury
- Jaarlijkse huurverhoging
- Datakwaliteit
- Portefeuillestrategie
- Fiscale positie
- Ondernemingsplan
- Factuur controles/procuratieregeling
- Crediteuren stamgegevens
- Automatisering en superuserrechten
- Memoriaalboekingen
- Waardering vastgoed in exploitatie
- Aanbestedingen
- Inkoop algemeen
- Nacalculaties/projectevaluaties
- MuRenO
- Verkoop woningen
- Toewijzingen
- Leefbaarheid
- Integriteit
- AVG
- Prestatieafspraken.

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 een beperkt aantal risico's geconstateerd met een laag risicoprofiel die in het kader van de jaarrekening geen risico vormen, maar wel de aandacht vereisen vanuit de organisatie. Hierbij moet gedacht worden aan aandachtspunten op het vlak van autorisaties en rondom de verkoop van woningen.

#### **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. Deze workshop heeft alsnog begin 2021 plaatsgevonden en heeft door Covid-19 digitaal plaatsgevonden. Hierbij is deze niet alleen georganiseerd voor Bergopwaarts, maar zijn ook de collega corporaties in Helmond hiervoor uitgenodigd. Voor 2022 zal worden beoordeeld in hoeverre het noodzakelijk is om de integriteitscode weer te actualiseren wederom te actualiseren.

In 2021 zijn er binnen Bergopwaarts geen meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

### **7.4 Klokkenluidersregeling**

In 2021 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

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

AVG is 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 2021 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 2022 blijft AVG de aandacht krijgen en vindt er net als in 2021 een interne controle plaats op dit thema.



## 8. Verslag Raad van Commissarissen

### **Uitgeoefend toezicht**

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 2021 volledig toegepast.

In 2021 hebben bestuur en RvC de visie op bestuur en toezicht herijkt en vastgesteld.

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.

### **Bijzonder jaar**

In dit jaarverslag kijkt de RvC terug op een in meerdere opzichten bijzonder jaar. Bijzonder in de zin dat ook dit jaar weer mede in het teken stond van het Covid 19 virus. Net als vorig jaar heeft de RvC manieren gevonden om desondanks 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 overige gremia heeft de RvC op verschillende momenten contact gehad.

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. In 2021 was er door de coronasituatie helaas minder gelegenheid om echt in contact te zijn met de belanghebbenden.

Het besluit van de RvC om de directeur-bestuurder per 1 september niet te herbenoemen, was een andere ontwikkeling die z'n weerslag heeft gehad op de organisatie. De aanstelling van een interim directeur-bestuurder zorgde vervolgens voor rust in de organisatie waarna de werving en selectie van een nieuwe vaste directeur-bestuurder werd opgestart. De verwachting is dat de RvC het eerste kwartaal van 2022 tot benoeming van een geschikte kandidaat kan overgaan.

### **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 2021 heeft BDO Accountants, door de RvC benoemd in 2015, de controle verricht over het verslagjaar 2020. Op advies van de auditcommissie heeft de RvC geen specifieke aandachtspunten voor het controlewerkplan 2021 vastgesteld. Daarnaast heeft BDO Accountants de vereiste controles op aanleveringen aan de externe toezichthouders uitgevoerd. Alle aanleveringen zijn tijdig ingediend.

De RvC heeft met de accountant gesproken over de fraudegevoeligheid van de organisatie. BDO Accountants heeft daarbij geadviseerd om het onderwerp periodiek te bespreken: er was geen aanleiding voor het doen van verder diepgaand onderzoek hiernaar.

Ook heeft de RvC kennisgenomen van de door de controller maandelijks uitgevoerde interne controles.

In 2021 herijkte Bergopwaarts het risicobeleid. Dit herijkte beleid is met de RvC besproken en vervolgens goedgekeurd.

### **Volkshuisvestelijke opgaven**

#### *Leningruil Vestia*

Aedes heeft haar leden gevraagd een bijdrage te leveren aan het oplossen van de financiële problemen van Vestia. Daarbij is een leningruil voorgesteld met Vestia die kort gezegd inhoudt dat Vestia zijn dure leningen met een hoge rente van relatief lange looptijden inruilt voor goedkope leningen (tegen huidige marktrente) met kortere looptijden, zodanig dat een kasstroomverbetering wordt gerealiseerd.

Over de verklaring ten aanzien van deze leningruil met Vestia heeft de RvC in april aangegeven in hoofdlijnen positief te staan ten opzichte van het tekenen van deze verklaring. Wel heeft de RvC daarbij een voorbehoud gemaakt dat alle corporaties mee zouden moeten doen aan deze leningruil.

Omdat uiteindelijk vrijwel alle corporaties meededen aan de leningruil, heeft de RvC op 26 oktober 2021 na een positief advies van de auditcommissie besloten om goedkeuring te geven aan de definitieve leningruil met Vestia.

#### *Intentieovereenkomst ontwikkeling Stationsstraat/ Haspelweg en Binderendreef.*

In december 2021 is de RvC akkoord gegaan het tekenen van een Intentieovereenkomst met de gemeente Deurne, AM en Voergroep Zuid ten behoeve van de ontwikkeling van de gebieden Stationsstraat/ Haspelweg en Binderendreef.

De RvC wordt goed geïnformeerd over projecten in acquisitie, ontwikkeling en uitvoering. De RvC is van mening dat de volkshuisvestelijke opgave van Bergopwaarts voldoende is uitgevoerd in 2021. De RvC baseert dit op verschillende informatiebronnen, zoals rapportages en verslagen, gesprekken met bijvoorbeeld de HBO de Peel alsmede op de manier waarop de controle op de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave binnen de RvC aan de orde is gesteld.

### **Interne 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.

In 2021 verliep de termijn van het ondernemingsplan. Het opstellen van een nieuw ondernemingsplan heeft niet meteen de eerste prioriteit gehad van de interim directeur-bestuurder, zo hebben RvC en interim-directeur bestuurder in onderling overleg afgesproken.

Besluiten zijn in 2021 genomen in de geest van het laatste ondernemingsplan, net zoals het gehouden toezicht. Waar nodig is gezocht naar praktische oplossingen. Begin 2022 wordt een start gemaakt met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan, later vast te stellen door de nieuwe directeur-bestuurder.

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 2021 door middel van de viermaandelijke rapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Bergopwaarts adequaat. 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 2021 is van deze aanspreekbaarheid één keer gebruik gemaakt.

### **Extern toezicht**

In 2021 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.

#### *Governance inspectie*

Over besluit om de directeur-bestuurder niet te herbenoemen, heeft de RvC de Autoriteit Woningcorporaties tijdig geïnformeerd. Daarom heeft de Aw aangegeven een verdiepende governance inspectie uit te willen voeren. Deze inspectie heeft begin december 2021 plaatsgevonden. De Aw heeft daarbij uitgebreid gesproken met de voltallige RvC, de interim directeur-bestuurder, het MT en de controller. De Aw heeft daarop een aantal aandachtspunten meegegeven en geen verdere bijzonderheden geconstateerd.

#### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

In 2021 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 2021 tot en met 2023 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 2021 is er in het kader van de meldplicht 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 2021 heeft de RvC onder andere de volgende besluiten genomen of goedkeuring verleend aan voorgenomen bestuursbesluiten.

- De Raad van Commissarissen keurt het besluit van de directeur-bestuurder voor het aantrekken van nieuwe financiering ter grootte van € 10 miljoen per 15 maart 2021 goed. De RvC acht de directeur-bestuurder daarnaast bevoegd tot het uitvoeren van de treasurytransacties die nodig zijn voor de going concern activiteiten van Bergopwaarts die passen binnen het aangehouden treasuryplan 2021.
- De RvC besluit om de directeur-bestuurder niet per 1 september 2021 te herbenoemen.
- De RvC keurt het door het bestuur vastgestelde risicobeleid goed.
- De RvC keurt het door het bestuur voorgestelde besluit goed dat Bergopwaarts meedoet aan de door Aedes voorgestelde regeling met betrekking tot Vestia, met toevoeging van de voorwaarde dat alle

corporaties meedoen (behalve vrijgestelde corporaties op grond van overname bezit van Vestia, dan wel ontoereikende financiële situatie), ook corporaties die geen lid zijn van Aedes.

- De RvC stelt de jaarrekening 2020 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts vast (conform artikel 44.9 statuten) en keurt het jaarverslag (volkshuisvestingsverslag) goed (conform artikel 28.3.k van de statuten)
- De RvC keurt het investeringsbesluit Transformatie Molenstraat Deurne goed
- De RvC keurt de door het bestuur vastgestelde begroting 2021 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts goed, met uitzondering van de specifieke plannen die voortvloeien uit het concept ondernemingsplan 2021-2024 en deze budgetten in te zetten in 2021 om meer woningen door middel van Mureno aan te kunnen pakken.
- De Raad van Commissarissen stelt de jaarrekening 2020 van de verbindingen van Vastgoed@BOW B.V. en Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. vast.
- De RvC keurt de te versturen biedingen (1 juli 2021) aan de gemeenten Deurne, Asten, Helmond en Someren goed.
- De RvC geeft goedkeuring aan de hernieuwde prestatieafspraken met de gemeente Deurne en HBO De Peel.
- De RvC verleent decharge voor het gevoerde beleid in het verslagjaar 2020, zoals blijkt uit de jaarrekening 2020.
- De RvC besluit om de heer P.J.J. van Roosmalen te benoemen tot interim voorzitter van de Raad van Bestuur per 12 juli 2021 en vanaf 1 september 2021 als interim bestuurder van woningbouwvereniging Bergopwaarts.
- De RvC besluit om een bestuurssecretaris aan te stellen.
- Conform artikel 46 lid 1 van de statuten geeft de RvC de directeur-bestuurder de opdracht om de Ledenraad een voorstel te doen om woningbouwvereniging Bergopwaarts om te zetten naar een stichting.
- Bestuurder en RvC stellen de visie op bestuur en toezicht vast.
- De Raad van Commissarissen besluit tot het goedkeuren van het besluit van het Bestuur om de documenten en transacties ten behoeve van het strategisch programma van het WSW aan te gaan, te tekenen, af te geven, goed te keuren, te bekrachtigen of uit te voeren.
- De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit om niet in te gaan op het verzoek van De Zaligheden om een deel van de leningruil Vestia over te nemen wegens de overname van 87 Vestia woningen goed.
- De Raad van Commissarissen onderschrijft dat de Leningruil in het belang is van Bergopwaarts en past binnen haar statutaire doel, keurt het bestuursbesluit goed en verleent er daarmee haar goedkeuring aan dat de Bergopwaarts partij wordt bij de Leningruil met Vestia, ongeacht hoe de Leningruil juridisch wordt vormgegeven, partij wordt bij alle voor die Leningruil vereiste en daarmee verband houdende noodzakelijke en/of nuttige documentatie, alle volmachten, mededelingen, verzoeken, besluiten, bevestigingen of certificaten tekent of afgeeft voor zover noodzakelijk of nuttig in verband met de documenten hierboven genoemd en in het kader van de Leningruil incidenteel afwijkt van het treasurystatuut.
- De Raad van Commissarissen keurt de meerjarenbegroting 2022-2026 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts goed met in achtneming van het positieve advies majeure besluiten van de Ledenraad.
- De Raad van Commissarissen van Bergopwaarts keurt het Treasury jaarplan 2022 goed en verleent daarnaast goedkeuring voor 2022 en het eerste halfjaar 2023 om noodzakelijk (her)financiering aan te trekken binnen de grenzen van het borgingsplafond.
- De Raad van Commissarissen keurt de begroting 2022 van Vastgoed@BOW BV goed.
- De RvC keurt het voornemen van de directeur-bestuurder om een intentieovereenkomst aan te gaan ten behoeve van de ontwikkeling van de gebieden Stationsstraat/ Haspelweg en Binderendreef met de gemeente Deurne, AM en Voergroep Zuid goed.

#### *Omzetting van vereniging naar stichting*

De RvC heeft in 2021 besloten om de directeur-bestuurder de opdracht te geven om de Ledenraad een voorstel te doen om de woningbouwvereniging Bergopwaarts om te zetten naar een stichting. De RvC heeft daarbij de afweging gemaakt dat de Woningwet de invloed van de Ledenraad op het beleid van de corporatie geminimaliseerd heeft en daarmee weinig aantrekkelijk voor eventuele nieuwe leden. Met het oog op de

verkiezingen van de Ledenraad in 2022 leek het de RvC een goed moment om tot de omzetting te besluiten. De Ledenraad heeft na uitgebreide beraadslagingen hierover echter anders besloten.

De RvC en directeur-bestuurder hebben de Ledenraad daarop opgeroepen om goed na te denken over de functie en positie die zij nog hebben en daarover in gesprek te gaan met HBO de Peel.

### Samenstelling Raad van Commissarissen

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

### Leden 2021

| Naam                                        | Functie/aandachtsgebied                         | Beroep en nevenfuncties                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mevrouw A. Callewaert – de Groot MSc</b> | Voorzitter /Bestuurlijk en maatschappelijk      | Burgemeester Bergeijk                                                                                                                                                                                         |
| <b>Mevrouw Mr. N.C. Ogg</b>                 | Lid/Juridisch Huurderscommissaris               | Oprichter en werkzaam bij ONS Advocaten, gevestigd in Eindhoven en Roermond.<br>Lid klachtencommissie Wonen Zuid, vanaf oktober 2019 voorzitter. Arbiter bij Digitrage. Lid Huurcommissie vanaf oktober 2019. |
| <b>De heer Drs. E.H.A. Delsing</b>          | Lid/Sociaal maatschappelijk Huurderscommissaris | Toeziachter/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 /Vastgoed                                   | Ontwikkelingsmanager Heijmans Vastgoed<br>Bestuurslid Stichting<br>Platform Binnenstadsmanagement                                                                                                             |

### Rooster van aftreden

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van 4 jaar en kunnen na vier jaar één keer herbenoemd worden.

| Naam                                    | Lid vanaf  | Einddatum  | Herbenoemd | Herbenoembaar |
|-----------------------------------------|------------|------------|------------|---------------|
| <b>Mevrouw A. Callewaert - de Groot</b> | 01-05-2020 | 01-05-2024 |            | 2024          |
| <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)

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 van de leden van de Raad van Commissarissen wordt conform het RvC besluit d.d. 20 juni 2017 jaarlijks per 1 januari automatisch aangepast op het maximum dat geldt binnen de WNT en VTW beroepsregel voor de bezoldigingsklasse van Bergopwaarts. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft de VTW beroepsregel voor 2021 als volgt vastgesteld: de indexering van de bezoldigingsmaxima voor 2021 in de sectorale regeling met 3,8% leidt tot een verruiming van de bezoldigingsmaxima in de beroepsregel voor commissarissen.

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 lijn met de door de VTW vastgestelde Beroepsregel voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties en het advies van de directeur-bestuurder was de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts op basis van klasse F als volgt:

| Voorzitter | Vicevoorzitter | Leden    |
|------------|----------------|----------|
| € 20.250   | € 13.550       | € 13.550 |

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.

### **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.

In dit kader is gesproken over het feit dat commissaris Broekman werkzaam is bij Heijmans Vastgoed en dat dat Bergopwaarts mogelijk een contract wenst aan te gaan met Heijmans Woningbouw. Om iedere schijn van belangenverstrengeling te vermijden, is afgesproken dat de heer Broekman niet zal deelnemen aan de beraadslaging noch besluitvorming op onderwerpen die te maken hebben met Heijmans Woningbouw. De leden van de RvC zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en zij hebben de vastgestelde Gedragscode nageleefd. Er zijn geen meldingen van integriteitskwesties gedaan.

#### *Zelfevaluatie*

De RvC acht zelfreflectie van groot belang voor zijn functioneren. Op 27 september 2021 vond een extern begeleide zelfevaluatie plaats, waarbij gesproken is over teamontwikkeling binnen de RvC, een adequate invulling van de RvC rollen, de betrokkenheid van de RvC bij strategievorming en de relatie en omgang tussen RvC en directeur-bestuurder.

#### *Visie op bestuur en toezicht*

Mede naar aanleiding van de zelfevaluatie hebben directeur-bestuurder en RvC gesproken over hun visie op bestuur en toezicht. Naar aanleiding hiervan is een nieuwe visie op bestuur en toezicht opgesteld en vastgesteld.

#### *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 7 juni 2021 hebben de RvC en managers een digitale in-company masterclass gevolgd met als onderwerp Vastgoedoplossingen voor Wonen met Zorg. In september heeft de RvC een in-company opleiding gevolgd met als thema Visie op bestuur en toezicht.

| Naam commissaris                | PE norm | PE behaald | Overschot/ tekort |         |       |
|---------------------------------|---------|------------|-------------------|---------|-------|
|                                 | 2021    | 2021       | 2020              | Voldaan | 2021  |
| Mevrouw A Callewaert – de Groot | 5       | 12         | 0                 | ja      | + 5   |
| Mevrouw N.C. Ogg                | 5       | 10,5       | 3                 | Ja      | + 5   |
| De heer E.H.A. Delsing          | 5       | 6,5        | 3                 | Ja      | + 4,5 |
| De heer F.J. Berends            | 5       | 9,5        | 0                 | ja      | + 4,5 |
| De heer J.G. Broekman           | 5       | 9          | 5                 | ja      | + 5   |

### Beoordeling en evaluatie Bestuur

#### Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2021

Op 1 februari 2021 heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder.

#### Beloning directeur-bestuurder in 2021

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt mevrouw Liebers – van Rooy voor wat betreft haar bezoldiging per 1 januari 2021 in bezoldigingsklasse F. Deze klasse kent een maximale bezoldiging van € 175.000 Per 1 september 2017 is mevrouw Liebers – van Rooy benoemd als directeur-bestuurder. Het door de RvC vastgestelde salaris is per 1 januari 2021 € 8.916,71, haar totale bezoldiging (€ 142.416) blijft hiermee onder het maximum van het bezoldigingsmaximum.

### Commissies

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

| Naam commissie                                      | Leden                               | Functie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Commissie Maatschappij;<br/>4 keer vergaderd</b> | De heer Broekman en de heer Delsing | 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;<br/>4 keer vergaderd</b>         | De heer Berends en de heer 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</li> </ul>                                                                                     |



| Naam commissie                                                     | Leden                                      | Functie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    |                                            | integriteit voor de beleidsbepalers van Bergopwaarts;<br>b. de financiële informatieverschaffing door Bergopwaarts;<br>c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controle en de externe onafhankelijke accountant;<br>d. de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouders.                                                                                                                                          |
| <b>Selectie- en Remuneratiecommissie; Meerdere malen vergaderd</b> | Mevrouw Ogg en mevrouw Callewaert-de Groot | 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. |

Gezien de bestuurswisseling is de selectie- en remuneratiecommissie bovenmatig vaak bij elkaar geweest. Daarbij bereidde de commissie in continue afstemming met de RvC de besluiten om de directeur- bestuurder niet her te benoemen per 1 september 2021, een interim-directeur bestuurder aan te stellen en de werving en selectie van nieuwe directeur-bestuurder op te starten voor.

### 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 vijf keer regulier vergaderd en twee keer in besloten kring en twee themabijeenkomsten gehad.

In 2021 is de RvC daarnaast meer dan gemiddeld bij elkaar gekomen in verband met de langdurige afwezigheid en uiteindelijk vertrek van de directeur-bestuurder, de werving en selectie van een interim directeur-bestuurder en de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder.

| Overleg                        | Onderwerpen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raad van Commissarissen</b> | Naast de besluiten en de in de commissies voorbereide onderwerpen: bespreking directieverslag, voortgang verbandingen, samenwerking (gemeenten, zorg/welzijn, collegiaal, leveranciers), overleg HBO De Peel en ondernemingsraad, Governance, oordeelsbrief, borgbaarheid en borgingsplafond, leningruil Vestia, uitvoering strategisch programma WSW, majeure besluiten 2021, grondposities, werving en selectie (interim) directeur-bestuurder, jaarwerkplan 2021, 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 2020 van de vereniging en verbandingen, accountantsverslag 2020 en managementletter en auditplan 2021, assurance rapport, treasury jaarevaluatie 2020, treasury jaarplan 2022 en management rapportages, privacywetgeving, begroting 2021, risicobeleid, risicobeheersingsmatrix, passend toewijzen. Intern controleplan inclusief                                                                                                                                                      |



|                                          |                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Overleg</b>                           | <b>Onderwerpen</b>                                                                                                                                                    |
|                                          | eindverslagen uitgevoerde controles. Evaluatie accountant, honorariumvoorstel en controleplan.                                                                        |
| <b>Selectie- en remuneratiecommissie</b> | Functioneren en beoordelen directeur-bestuurder. Voorbereiden aanstelling interim directeur-bestuurder. Voorbereiden werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder. |

In 2021 waren de commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC, de commissies en de Ledenraad.

### Slotwoord

Bergopwaarts heeft zich ook in 2021 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. De organisatie heeft een complex jaar achter de rug, zowel door corona als door een bestuurswisseling. De RvC is trots op de medewerkers en in het bijzonder het MT dat zij zich ondanks dit moeilijke jaar volledig hebben ingezet om onze huurders zo goed mogelijk van dienst te kunnen blijven zijn.

Deurne, 11 april 2022

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 ook in 2021 impact gehad op het overleg tussen de Ledenraad, Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder. Daar waar mogelijk hebben vergaderingen fysiek plaatsgevonden, meer dan in 2020 gelukkig. Maar helaas was dit nog niet altijd mogelijk. Ook de afwezigheid van de directeur-bestuurder vanaf medio maart door ziekte maakte het lastiger om met elkaar te vergaderen. Gelukkig konden de overleggen met de komst van de interim-directeur-bestuurder de overleggen met het bestuur de tweede helft van het jaar weer plaatsvinden.

Het jaar 2021 stond in het teken van verdere verdieping van twee scenario's: het behouden van de vereniging met een gekozen Ledenraad of het omzetten naar een stichting met een "participatieraad". Dit vooruitlopend op de Ledenraad verkiezingen in 2022 waar het merendeel van de Ledenraad aftredend is. Bij het maken van een keuze tussen beide scenario's heeft de Ledenraad zich door een extern adviseur laten begeleiden. Met de directeur-bestuurder en RvC is hier in oktober uitgebreid over gesproken. Bestuur en RvC adviseerden de Ledenraad om de huidige verenigingsstructuur om te zetten naar een stichting. Voor dit besluit is een meerderheid van 90% van de stemmen nodig van de Ledenraad. Na uitgebreide beraadslagen van de Ledenraad heeft een stemming niet geleid tot deze meerderheid: de Ledenraad heeft daarmee besloten om een vereniging te willen blijven en voor 2022 nieuwe verkiezingen uit te schrijven.

### *Advies jaarstukken*

Het overleg over de jaarrekening en het jaarverslag 2020 heeft plaatsgevonden in de financiële en sociale commissie. 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.

### *Advies begroting*

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 2022. Ook het vergaderschema voor 2022 is vastgesteld.

### Overleg, advies en besluiten

| Datum      | Onderwerp                                             | Met                        | Besluit                                                                                              |
|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09-03-2021 | Financiële commissie                                  | Bestuur (digitaal overleg) | Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarrekening 2020                                             |
| 09-03-2021 | Sociale commissie                                     | Bestuur (digitaal overleg) | Vorbereiding advies aan RvC goedkeuren jaarverslag 2020                                              |
| 18-03-2021 | Ledenraad:<br>Advies jaarverslag en jaarrekening 2020 | Schriftelijk               | Positief advies aan RvC goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2020                                 |
| 26-10-2021 | Ledenraad<br>omzetten vereniging naar stichting       | Bestuur / afvaardiging RvC | Extra vergadering:<br>Vorbereiding besluitvorming omzetten vereniging naar stichting                 |
| 08-11-2021 | Ledenraad<br>omzetten vereniging naar stichting       | Zonder bestuur             | Extra vergadering:<br>Vorbereiding besluitvorming omzetten vereniging naar stichting                 |
| 15-11-2021 | Ledenraad:<br>Jaarplan 2021                           | Bestuur                    | Vaststellen jaarplan/vergaderschema 2021                                                             |
| 15-11-2021 | Ledenraad:<br>Omzetting vereniging naar stichting     | Bestuur                    | De LR besluit om in 2022 verkiezingen uit te schrijven en zet daarmee de verenigingsstructuur voort. |
| 15-11-2021 | Ledenraad:<br>Begroting 2021                          | Bestuur                    | Positief advies aan RvC goedkeuring begroting 2022                                                   |

## Leden 2021

De Ledenraad bestaat uit 7 gekozen leden. Er zijn een voorzitter en vicevoorzitter benoemd. De leden zijn gekozen in 2018 en geïnstalleerd op 12 juni 2018. Twee leden mogen na 12 juni 2022 nog een laatste termijn van vier jaar verder. De overige vijf leden treden op 12 juni 2022 af.

| 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                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Adviescommissie                    | Voltallige Ledenraad                                       |
| Sociaal maatschappelijke commissie | De heren Wolters en Vos en mevrouw Oosterveen en Frerichs  |
| Financiële commissie               | De heren Aarts, Van Deursen en De Jong en mevrouw Frerichs |
| Verkiezingscommissie               | De heren Aarts, Van Deursen en mevrouw Oosterveen.         |

## 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 2021:

| Voorzitter | Vicevoorzitter | Leden    |
|------------|----------------|----------|
| € 906,14   | € 755,19       | € 604,16 |

De Ledenraad bedankt zijn leden voor hun getoonde inzet. Ook wil de Ledenraad de oud directeur-bestuurder en interim directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen bedanken voor hun prettige en transparante samenwerking. De Ledenraad rekent ook komend jaar weer op een prettige samenwerking en hoopt dat dit een goed gevolg krijgt met de toekomstige Ledenraad.

Deurne, 21 maart 2022

Namens de Ledenraad  
Mevrouw C. Frerichs-Grassens  
Voorzitter

## 10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 11 april 2022  
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder a.i.,

.....  
De heer P.J.J. van Roosmalen

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 2021

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

|                                                             | Ref. | 31 december 2021 |                | 31 december 2020 |                |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                             |      | €                | €              | €                | €              |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |      |                  |                |                  |                |
| <i>Immateriële vaste activa</i>                             | 1    |                  |                |                  |                |
| Overig                                                      |      |                  | 7              |                  | 69             |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                                  | 2    |                  |                |                  |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                |      | 855.660          |                | 764.369          |                |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           |      | 20.727           |                | 20.688           |                |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 |      | 69.297           |                | 61.804           |                |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     |      | 4.718            |                | 6.653            |                |
|                                                             |      |                  | 950.402        |                  | 853.514        |
| <i>Materiële vaste activa</i>                               | 3    |                  |                |                  |                |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |      |                  | 6.854          |                  | 7.042          |
| <i>Financiële vaste activa</i>                              | 4    |                  |                |                  |                |
| Deelnemingen                                                |      | 552              |                | 558              |                |
| Latente belastingvordering(en)                              |      | 926              |                | 807              |                |
|                                                             |      |                  | 1.478          |                  | 1.365          |
| <i>Som der vaste activa</i>                                 |      |                  | <u>958.741</u> |                  | <u>861.990</u> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |      |                  |                |                  |                |
| <i>Voorraden</i>                                            | 5    |                  |                |                  |                |
| Overige voorraden                                           |      | 516              |                | 486              |                |
|                                                             |      |                  | 516            |                  | 486            |
| <i>Vorderingen</i>                                          | 6    |                  |                |                  |                |
| Huurdebiteuren                                              |      | 160              |                | 245              |                |
| Overige vorderingen                                         |      | 0                |                | 48               |                |
| Overlopende activa                                          |      | 1.087            |                | 440              |                |
|                                                             |      |                  | 1.247          |                  | 733            |
| <i>Liquide middelen</i>                                     | 7    |                  | 2.603          |                  | 2.720          |
| <i>Som der vlottende activa</i>                             |      |                  | <u>4.366</u>   |                  | <u>3.939</u>   |
|                                                             |      |                  | <u>963.107</u> |                  | <u>865.929</u> |

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

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

|      |                                                                                | 31 december 2021 |         | 31 december 2020 |         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|
| Ref. |                                                                                | €                | €       | €                | €       |
|      | <b>Groepsvermogen</b>                                                          |                  |         |                  |         |
| 8    | Herwaarderingsreserve                                                          | 473.240          |         | 418.818          |         |
|      | Overige reserves                                                               | 148.376          |         | 125.342          |         |
|      | Resultaat boekjaar                                                             | 75.024           |         | 77.349           |         |
|      |                                                                                |                  | 696.640 |                  | 621.509 |
|      | <b>Voorzieningen</b>                                                           |                  |         |                  |         |
| 9    | Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings                     | 6.657            |         | 12.107           |         |
|      | Overige voorzieningen                                                          | 0                |         | 0                |         |
|      |                                                                                |                  | 6.657   |                  | 12.107  |
|      | <b>Langlopende schulden</b>                                                    |                  |         |                  |         |
| 10   | Schulden/leningen banken                                                       | 189.249          |         | 164.800          |         |
|      | Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden      | 56.330           |         | 53.119           |         |
|      |                                                                                |                  | 245.579 |                  | 217.919 |
|      | <b>Kortlopende schulden</b>                                                    |                  |         |                  |         |
| 11   | Schulden aan overheid                                                          | 42               |         | 2                |         |
|      | Schulden aan banken                                                            | 5.055            |         | 5.000            |         |
|      | Schulden aan leveranciers                                                      | 3.136            |         | 2.481            |         |
|      | Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 2.818            |         | 3.236            |         |
|      | Overlopende passiva                                                            | 3.180            |         | 3.675            |         |
|      |                                                                                |                  | 14.231  |                  | 14.394  |
|      |                                                                                | <u>963.107</u>   |         | <u>865.929</u>   |         |

## 11.2 Winst-en-verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

|                                                                                        |           | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|
|                                                                                        | Ref.      | €             | €             |
| Huuropbrengsten                                                                        | 12        | 34.926        | 33.757        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 13        | 728           | 686           |
| Lasten servicecontracten                                                               | 14        | -822          | -725          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 15        | -2.274        | -2.345        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 16        | -10.128       | -8.717        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 17        | -5.362        | -7.790        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                |           | <b>17.068</b> | <b>14.866</b> |
| Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling                                            |           | 0             | 570           |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                               |           | 0             | -428          |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         |           | 0             | 0             |
| Toegerekende financieringskosten                                                       |           | 0             | 0             |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               | <b>18</b> | <b>0</b>      | <b>142</b>    |
| Verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                                  |           | 4.051         | 6.341         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         |           | 0             | 0             |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop                        |           | -2.533        | -4.643        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>19</b> | <b>1.518</b>  | <b>1.698</b>  |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 20        | -6.068        | -10.173       |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 21        | 68.963        | 75.530        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden |           | 4.283         | 4.187         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        |           | <b>67.178</b> | <b>69.544</b> |
| Overige organisatiekosten                                                              | 22        | -2.729        | -266          |
| Kosten omtrent leefbaarheid                                                            | 23        | -445          | -386          |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              | 24        | 0             | 0             |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | 24        | 1             | 1             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 25        | -5.412        | -5.509        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                |           | <b>-5.411</b> | <b>-5.508</b> |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>                       |           | <b>77.179</b> | <b>80.090</b> |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening                                   | 26        | -2.149        | -2.733        |
| Resultaat deelnemingen                                                                 | 27        | -6            | -8            |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        |           | <b>75.024</b> | <b>77.349</b> |

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



## 11.3 Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)

(x € 1.000)

|                                                                                      | 2021           | 2020           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                                                     |                |                |
| Huurontvangsten                                                                      | 35.018         | 33.796         |
| Vergoedingen                                                                         | 719            | 672            |
| Overige bedrijfsontvangsten                                                          | 155            | 157            |
| Ontvangen interest                                                                   | 1              | 1              |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                                     | <i>35.893</i>  | <i>34.626</i>  |
| Betalingen aan werknemers                                                            | -2.358         | -2.426         |
| Onderhoudsuitgaven                                                                   | -8.970         | -7.970         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                                             | -5.010         | -4.815         |
| Betaalde interest                                                                    | -5.915         | -5.570         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat                                 | -132           | -41            |
| Verhuurdersheffing                                                                   | -2.585         | -5.078         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                              | -148           | -184           |
| Vennootschapsbelasting                                                               | -2.655         | -4.216         |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                                    | <i>-27.773</i> | <i>-30.300</i> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>                            | <b>8.120</b>   | <b>4.326</b>   |
| <b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>                                          |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                                    | 3.895          | 6.417          |
| Verkoopontvangsten grond                                                             | 4              | 690            |
| (Des)Investeringsontvangsten overige                                                 | 0              | 0              |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | <i>3.899</i>   | <i>7.107</i>   |
| Nieuwbouw huur                                                                       | -24.138        | -20.995        |
| Verbeteruitgaven                                                                     | -8.914         | -7.716         |
| Aankoop                                                                              | -885           | -354           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                                      | -214           | -2.259         |
| Investerings overig                                                                  | -53            | -53            |
| <i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>                              | <i>-34.204</i> | <i>-31.377</i> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                                          | <b>-30.305</b> | <b>-24.270</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>-30.305</b> | <b>-24.270</b> |

## Vervolg kasstroomoverzicht over 2021

|                                                           | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Financieringsactiviteiten</u>                          |               |               |
| Nieuw te borgen leningen                                  | 34.068        | 30.000        |
| Aflossing geborgde leningen                               | -5.000        | -10.000       |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>29.068</b> | <b>20.000</b> |
| Wijziging kortgeld                                        | -7.000        | 0             |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                  | <b>-117</b>   | <b>56</b>     |
| <b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>          | <b>2.720</b>  | <b>2.664</b>  |
| Toename (afname) van geldmiddelen                         | -117          | 56            |
| <b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>          | <b>2.603</b>  | <b>2.720</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 inschrijfnnummer 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 2021 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 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## **6. Stelselwijziging**

Omdat er eerder geen sprake was van een eenduidige verwerking van (investerings in) 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' is de regelgeving verduidelijkt. Het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen was in de RJ alleen geregeld voor nieuwbouwprojecten. In de praktijk is echter ook sprake van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheidsinvesteringen. Hoewel bij investeringen in 'vastgoed in exploitatie' voorzieningen voor onrendabele investeringen in de praktijk reeds getroffen werden was dit niet geregeld in de RJ. Hiertoe zijn de bepalingen van de RJ uitgebreid wat heeft geleid tot deze stelselwijziging.

## **7. Oordelen en schattingen**

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

## **8. Verbonden partijen**

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

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

## **9. 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. Als de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

De maatschappijen 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.

## **10. 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.

## 11. 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> | <u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <u>Kasstroomoverzicht:</u> <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>                                          | <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <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> <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> </ul>                                                                                                                  |

| Grondslag voor scheiding                                                                                                                                                                                                                                                                             | Posten in gescheiden verantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><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>                                                                                                         | <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>                                             |
| <p><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</b></p> <p><b>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 97,1%/2,9%</b></p> | <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 Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

### 2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 11.4.1 lid 4. In de bepaling van het resultaat hebben geen herrubriceringen plaatsgevonden ten opzichte van het voorgaande jaar.

### 3. Immateriële vaste activa

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

### 4. Materiële vaste activa

#### *Algemene uitgangspunten*

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

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

Tevens worden hierbij direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met 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.

#### *Verwerking groot onderhoud*

Bergopwaarts verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als

afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

## 5. Vastgoedbeleggingen

### *Algemene uitgangspunten*

Onder 'vastgoed in exploitatie' kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere (niet zijnde antikraak) huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd. Dit vastgoed wordt op de balans in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (volgens de full- dan wel basisvariant). Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft sprake van 'vastgoed in exploitatie'. Dit betekent dat alle (na) investeringen eveneens onder 'vastgoed in exploitatie' opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs. Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten:

### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

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

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

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

- *Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;*
- *De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;*
- *Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en*
- *Een ingrijpende verbouwing.*

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.



2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

#### *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.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Bergopwaarts waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

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

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

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

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Bergopwaarts een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Bergopwaarts geconcludeerd dat de toepassing van de

basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen 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 2021' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

| Parameters woongelegenheden                                                      | 2021                                                                                                             | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026 e.v.                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|
| <b>Prijsinflatie</b>                                                             | 1,90%                                                                                                            | 1,80%  | 1,90%  | 1,90%  | 1,90%  | 2,00%                         |
| <b>Loonstijging</b>                                                              | 2,00%                                                                                                            | 2,20%  | 2,10%  | 2,30%  | 2,30%  | 2026: 2,50%<br>2027 ev: 2,50% |
| <b>Bouwkostenstijging</b>                                                        | 4,20%                                                                                                            | 3,20%  | 2,10%  | 2,30%  | 2,30%  | 2026: 2,40%<br>2027 ev: 2,50% |
| <b>Leegwaardestijging (Noord-Brabant)</b>                                        | 12,20%                                                                                                           | 7,10%  | 2,00%  | 2,00%  | 2,00%  | 2,00%                         |
| <b>Leegwaardestijging (Zuid-Holland)</b>                                         | 12,10%                                                                                                           | 7,10%  | 2,00%  | 2,00%  | 2,00%  | 2,00%                         |
| <b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - EGW</b>               | € 1.278 - € 1.806                                                                                                |        |        |        |        |                               |
| <b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - MGW</b>               | € 1.104 - € 1.918                                                                                                |        |        |        |        |                               |
| <b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - EGW</b>                      | € 757 - € 1.083                                                                                                  |        |        |        |        |                               |
| <b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - MGW</b>                      | € 661 - € 1.182                                                                                                  |        |        |        |        |                               |
| <b>Beheerkosten - EGW</b>                                                        | € 467                                                                                                            |        |        |        |        |                               |
| <b>Beheerkosten - MGW</b>                                                        | € 459                                                                                                            |        |        |        |        |                               |
| <b>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</b>                                          | Deurne: 0,1317%<br>Asten: 0,1128%<br>Helmond: 0,1442%<br>Laarbeek: 0,1241%<br>Someren: 0,1221%<br>Delft: 0,1066% |        |        |        |        |                               |
| <b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)</b>     | 0,07%                                                                                                            |        |        |        |        |                               |
| <b>Verhuurderheffing (% van de WOZ)</b>                                          | 0,526%                                                                                                           | 0,485% | 0,459% | 0,460% | 0,460% | 0,459%                        |
| <b>Huurderving (% van de huursom)</b>                                            | 1,00%                                                                                                            |        |        |        |        |                               |
| <b>Mutatiekans bij doorexpluiten</b>                                             | Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%                                                                                |        |        |        |        |                               |
| <b>Mutatiekans bij uitponden</b>                                                 | Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%                                                                                |        |        |        |        |                               |
| <b>Mutatieleegstand – DAEB</b>                                                   | 0 maanden                                                                                                        |        |        |        |        |                               |
| <b>Mutatieleegstand – niet-DAEB</b>                                              | 3 maanden                                                                                                        |        |        |        |        |                               |
| <b>Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)</b>                         | 1,20%                                                                                                            |        |        |        |        |                               |
| <b>Disconteringsvoet</b>                                                         | 4,81% - 6,06%                                                                                                    |        |        |        |        |                               |
| <b>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden</b>   | 1,00%                                                                                                            | 1,00%  | 1,00%  | 1,00%  | 0,50%  | 0,50%                         |
| <b>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden</b> | 0,00%                                                                                                            | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%                         |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed                  | 2021                                | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------|------|------|-----------|
| <b>Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo</b>                                   | € 6,00 - € 7,30 per m2 BVO          |      |      |      |           |
| <b>Mutatieonderhoud per m2 bvo</b>                                           | € 10,10 - € 12,20 per m2 BVO        |      |      |      |           |
| <b>Mutatiekosten - 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>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</b>                                      | Deurne: 0,2179%<br>Helmond: 0,2336% |      |      |      |           |
| <b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)</b> | 0,12%                               |      |      |      |           |
| <b>Disconteringsvoet</b>                                                     | 9,00% - 9,91%                       |      |      |      |           |

| Parameters parkeergelegenheden                                               | 2021          | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|------|------|-----------|
| <b>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</b>                              | € 56          |      |      |      |           |
| <b>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</b>                                  | € 187         |      |      |      |           |
| <b>Beheerkosten – parkeerplaats</b>                                          | € 29          |      |      |      |           |
| <b>Beheerkosten – garagebox</b>                                              | € 40          |      |      |      |           |
| <b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)</b> | 0,22%         |      |      |      |           |
| <b>Mutatieleegstand</b>                                                      | 6 maanden     |      |      |      |           |
| <b>Disconteringsvoet</b>                                                     | 6,61% - 6,70% |      |      |      |           |

#### Inschakeling taxateur

In het boekjaar 2021 is de volledige bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. De twee daaropvolgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

#### **Toepassing vrijheidsgraden**

| Type vastgoed  | Vrijheidsgraad        | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BOG/MOG</b> | Schematische vrijheid | Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                | Markthuur(stijging)   | Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht dat een inschatting van de markthuur 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. |

| Type vastgoed | Vrijheidsgraad              | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

#### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

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

#### *Herwaardering*

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

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

#### *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 'uitpanden'). 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.

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

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

## **5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### *Algemeen*

Onder “vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie” kwalificeren uitgaven ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt.

### *Typering*

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

### *Waarderingsgrondslag*

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

## **5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

## **6. Financiële vaste activa**

### ***6.1 Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend***

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

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

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

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

### ***6.2 Latente belastingvorderingen***

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

## **7. Voorraden**

### **7.1 Grondposities**

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

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

## **8. Vorderingen**

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

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

## **9. Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan 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 contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

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

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

### ***11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

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

Verwachte verliezen worden gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met waardeverminderingen en de marktwaarde van het vastgoed. Indien sprake is van na-investeringen wordt de voorziening in mindering gebracht op de betreffende investering voor zover hier uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling op zijn geboekt. Het meerdere wordt beschouwd als een aparte voorziening voor een verlieslatend contract.

### ***11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen***

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

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

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

## **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. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

## **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 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%).

## **2.3 Opbrengsten servicecontracten**

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

## **2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

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

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

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

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

De kosten die toe te rekenen zijn aan 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 blijkende 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.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

#### ***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 gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

#### ***3.5 Kosten omtrent leefbaarheid***

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

### **3.6 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. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden**

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

## **5. Resultaat deelnemingen**

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

## **6. Belastingen**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten 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 met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

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 2021 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

##### Liquiditeitsrisico

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

**31 december 2021**

|                                    | x € 1.000 |
|------------------------------------|-----------|
| Bankschuld                         | 0         |
| Kredietlimiet                      | 2.500     |
| Lopende investeringsverplichtingen | 7.118     |

Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g  
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2021)

0  
2.324

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 ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Bergopwaarts minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Bergopwaarts doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Bergopwaarts hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Bergopwaarts heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2021 en 2020 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2021 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2021 (x € 1.000)

### 1 Immateriële vaste activa

|                                                    | Overig    |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen             | 330       |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -261      |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>               | <b>69</b> |
| <b>Mutaties 2021</b>                               |           |
| Investerings                                       | 0         |
| Desinvesterings                                    | 0         |
| Afschrijvingen                                     | -62       |
| Totaal mutaties                                    | -62       |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen             | 330       |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -323      |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>             | <b>7</b>  |

In 2021 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                     | 361.451                      | 29.355                            | 390.806 |
| Herwaarderings                                             | 418.479                      | 339                               | 418.818 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen         | -15.561                      | -9.006                            | -24.567 |
| Boekwaarde per 1 januari 2021                              | 764.369                      | 20.688                            | 785.057 |
| <b>Mutaties 2021</b>                                       |                              |                                   |         |
| Verbeteringen                                              | 9.662                        | 50                                | 9.712   |
| Aankopen                                                   | 1.094                        | 201                               | 1.295   |
| Opleveringen                                               | 23.494                       | 0                                 | 23.494  |
| Verkopen                                                   | -2.053                       | -265                              | -2.318  |
| Sloop                                                      | 0                            | 0                                 | 0       |
| Herclassificatie                                           | 938                          | -938                              | 0       |
| Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde | 64.005                       | 22                                | 64.027  |
| Afschrijvingen                                             | 0                            | 0                                 | 0       |
| Afschrijvingen desinvesteringen                            | 0                            | 0                                 | 0       |
| Waardeverminderingen                                       | -5.849                       | 0                                 | -5.849  |
| Terugneming van waardeverminderingen                       | 0                            | 969                               | 969     |
| Totaal mutaties                                            | 91.291                       | 39                                | 91.330  |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen                     | 404.190                      | 28.406                            | 432.596 |
| Herwaarderings                                             | 472.880                      | 360                               | 473.240 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen         | -21.410                      | -8.039                            | -29.449 |
| Boekwaarde per 31 december 2021                            | 855.660                      | 20.727                            | 876.387 |

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 5.218 woningen, 104 garages en 40 eenheden in het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.020,6 miljoen.

#### Verklaring waardemutatie

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

| Type wijziging - schattingswijzigingen                   | DAEB   | niet-DAEB | Totaal  |
|----------------------------------------------------------|--------|-----------|---------|
| Voorraadmutaties                                         | 24.717 | -747      | 23.970  |
| Mutatie vastgoedgegevens                                 | 7.535  | 246       | 7.781   |
| Methodische wijzigingen handboek en software             | -9.413 | -661      | -10.074 |
| Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek  | 2.483  | -15       | 2.468   |
| Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen | 65.969 | 1.216     | 67.185  |
| Mutatie marktwaarde verhuurde staat                      | 91.291 | 39        | 91.330  |

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 417,4 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Bergopwaarts per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

|                                                                         | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | Totaal   |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------|
| Marktwaaarde per 31 december 2021                                       | 855.660                      | 20.727                            | 876.387  |
| Aanpassing naar beleid doorexploiteren                                  | 49.828                       | -481                              | 49.347   |
| Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)                            | -356.028                     | -3.544                            | -359.572 |
| Aanpassing onderhoudsnorm naar eigen beleid                             | -108.049                     | -2.348                            | -110.397 |
| Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid | -38.057                      | -234                              | -38.291  |
|                                                                         | -452.306                     | -6.607                            | -458.913 |
| Beleidswaarde per 31 december 2021                                      | 403.354                      | 14.120                            | 417.474  |

### Beschrijving berekening beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaaarde. 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 marktwaaarde naar beleidswaarde

#### 1. Marktwaaarde in verhuurde staat

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

#### 2. Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaaardeberekening afgedwongen. In 2021 leidt deze correctie tot een opslag in plaats van een afslag voor Bergopwaarts. Dit heeft als oorzaak dat het waardeverlies (overstap van uitpanden naar doorexploiteren) niet opweegt tegen de wegvallende overdrachtskosten. De wegvallende overdrachtskosten zitten 2 maal in de marktwaaardeberekening, namelijk in het verschil tussen de bruto en netto marktwaaarde en ook in de eindwaarde. Beide komen in de beleidswaarde te vervallen. Dat levert ongeveer een plus van 5% van de waarde op.

#### 3. Betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario 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 € 442, € 515, € 633, € 678 en € 716. Over het jaar 2021 zien we een daling van ca. 5% ten opzichte van vorig jaar. Dit komt omdat het verschil tussen markthuur en beleidshuur (streefhuur) kleiner is geworden.

#### 4. Kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kijkt af van de in de marktwaaarde 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:

- a. Bergopwaarts gaat uit van gemiddelde onderhoudslasten van € 2.175 per verhuureenheid;
- b. Klachten- mutatie- en planmatig onderhoud worden volledig meegenomen;
- c. De toerekening van personeels- en bedrijfslasten conform het functionele model worden meegenomen;
- d. Voor zowel investeringen in duurzaamheid als het Mureno concept (ingrijpende verbouwing), wordt het gedeelte wat betrekking heeft op instandhoudingsonderhoud, meegenomen in de onderhoudsnorm.
- e. De normen worden bepaald op basis van een ongeïndexeerd gewogen 15-jaars gemiddelde per verhuureenheid per complex.

#### 5. *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 € 998 per verhuureenheid;
- b. Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat (saneringsheffing, heffing Aw, volkshuisvestelijke bijdrage Vestia) maken geen deel uit van de gemiddelde beheerlasten;
- c. Verhuurderheffing en leefbaarheid zijn uitgesloten in de bepaling van de beheerlasten.

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

|                       | 2021    | 2020    |
|-----------------------|---------|---------|
| <b>Streefhuur</b>     | € 618   | € 607   |
| <b>Onderhoudsnorm</b> | € 2.175 | € 1.572 |
| <b>Beheerlasten</b>   | € 998   | € 1.093 |
| <b>Discontovoet</b>   | 5,37%   | 5,63%   |

### Sensitiviteitsanalyse

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

| Uitgangspunt voor:                         | 2021               | 2020               |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Disconteringsvoet</b>                   | 5,37%              | 5,63%              |
| <b>Streefhuur per maand</b>                | € 618 per woning   | € 607 per woning   |
| <b>Lasten onderhoud en beheer per jaar</b> | € 3.173 per woning | € 2.665 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                  | € 43.072 lager                         |
| <b>Streefhuur per maand</b>                | € 25 hoger                  | € 29.375 hoger                         |
| <b>Lasten onderhoud en beheer per jaar</b> | € 100 hoger                 | € 18.788 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                     | 61.804                                      | 18.552                                                  | 80.356        |
| Herwaarderings                                             | 0                                           | 0                                                       | 0             |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen         | 0                                           | -11.899                                                 | -11.899       |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>                       | <b>61.804</b>                               | <b>6.653</b>                                            | <b>68.457</b> |
| <b>Waardeverminderingen</b>                                |                                             |                                                         |               |
| Investerings                                               | 0                                           | 23.365                                                  | 23.365        |
| Terugkopen                                                 | -1.580                                      | 0                                                       | -1.580        |
| Opleveringen                                               | 0                                           | -23.494                                                 | -23.494       |
| Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde | 9.073                                       | 0                                                       | 9.073         |
| Waardeverminderingen/afschrijvingen                        | 0                                           | -1.806                                                  | -1.806        |
| Terugneming van waardeverminderingen                       | 0                                           | 0                                                       | 0             |
| <b>Totaal mutaties</b>                                     | <b>7.493</b>                                | <b>-1.935</b>                                           | <b>5.558</b>  |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen                     | 69.297                                      | 9.164                                                   | 78.461        |
| Herwaarderings                                             | 0                                           | 0                                                       | 0             |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen         | 0                                           | -4.446                                                  | -4.446        |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>                     | <b>69.297</b>                               | <b>4.718</b>                                            | <b>74.015</b> |

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 288 verhuureenheden (2020: 299 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.

#### Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen in de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

### **3 Materiële vaste activa**

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

|                                                    | <b>Onroerende en<br/>roerende zaken ten<br/>dienste van de<br/>exploitatie</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen             | 8.935                                                                          |
| Herwaarderingen                                    | 0                                                                              |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -1.893                                                                         |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>               | <b>7.042</b>                                                                   |
| <b>Mutaties 2021</b>                               |                                                                                |
| Investerings                                       | 53                                                                             |
| Desinvesterings                                    | 0                                                                              |
| Afschrijvingen                                     | -241                                                                           |
| Totaal mutaties                                    | -188                                                                           |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen             | 8.973                                                                          |
| Herwaarderingen                                    | 0                                                                              |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -2.119                                                                         |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>             | <b>6.854</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 2021</b>                               |              |                            |        |
| Boekwaarde                                          | 558          | 807                        | 1.365  |
| <b>Mutaties 2021</b>                                |              |                            |        |
| Investerings                                        | 0            | 0                          | 0      |
| Kapitaalstorting                                    | 0            | 0                          | 0      |
| Resultaat deelnemingen                              | -6           | 0                          | -6     |
| Correctie resultaat deelnemingen voorgaand boekjaar | 0            | 0                          | 0      |
| Activering rente                                    | 0            | 0                          | 0      |
| Terugbetaling                                       | 0            | 0                          | 0      |
| Waardeverandering                                   | 0            | 119                        | 119    |
| Totaal mutaties                                     | -6           | 119                        | 113    |
| <b>31 december 2021</b>                             |              |                            |        |
| Boekwaarde                                          | 552          | 926                        | 1.478  |

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

##### 4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

| Aandeelhouder                     | Deelneming                        | Vestigingsplaats | Belang | Resultaat boekjaar (x € 1.000) | Eigen vermogen per 31-12-2021 (x € 1.000) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------|--------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Woningbouwvereniging Bergopwaarts | Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. | Helmond          | 57,9%  | -4                             | 56                                        |
| Woningbouwvereniging Bergopwaarts | Vastgoed@BOW B.V.                 | Deurne           | 100,0% | -2                             | 496                                       |

##### 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 € 65,1 mln., onderverdeeld naar € 36,4 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens

jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 101,5 fiscaal lager gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 2,22% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,4 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.

**c. Agio Vestia lening**

De op contante waarde gewaardeerde latentie is berekend op basis van het fiscale verlies tegen 2,22% en heeft een looptijd van 1 jaar. Fiscaal moet dit verlies over 2 jaar verdeeld worden. De contante waarde van deze latentie bedraagt € 0,3 mln.

De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2019 zijn definitief opgelegd door de Belastingdienst.

## 5 Voorraden

|                        | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Voorraad grondposities | 516              | 486              |
| Totaal voorraden       | 516              | 486              |

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

## 6 Vorderingen

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.

|                     | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Huurdebiteuren      | 160              | 245              |
| Overige vorderingen | 0                | 48               |
| Overlopende activa  | 1.087            | 440              |
|                     | 1.247            | 733              |

De overlopende activa bestaan uit een vooruitbetaalde rentenota en vooruit gefactureerde kosten voor een verduurzamingsproject welke in 2022 start.

### 6.1 Huurdebiteuren

|                                     | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Huurdebiteuren                      | 320              | 500              |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -160             | -255             |
| Totaal huurdebiteuren               | 160              | 245              |

Het achterstandspercentage voor zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,33% (2020: 0,47%).

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

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

## 6.2 Overige vorderingen

|                            | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Debiteuren                 | 0                | 5                |
| In beheer gegeven vastgoed | 0                | 42               |
| Overige                    | 0                | 1                |
| Totaal overige vorderingen | 0                | 48               |

## 6.3 Overlopende activa

|                                        | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Nog te activeren investeringen         | 605              | 435              |
| Incasso's onderweg                     | 0                | 2                |
| Vooruitbetaalde rente leningen         | 477              | 0                |
| Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten | 5                | 3                |
| Totaal overlopende activa              | 1.087            | 440              |

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

## 7 Liquide middelen

|                         | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Direct opvraagbaar      |                  |                  |
| Kas/bank/giro           | 2.603            | 2.720            |
| Totaal liquide middelen | 2.603            | 2.720            |

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

## 8 Groepsvermogen

### 8.1 Herwaarderingsreserve

|                                               | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari                           | 418.818          | 362.736          |
| Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop    | -1.204           | -875             |
| Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar | 55.626           | 56.957           |
| Stand 31 december                             | 473.240          | 418.818          |



## 8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

|                                            | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari                        | 125.342          | 109.513          |
| Resultaatbestemming voorgaand boekjaar     | 77.349           | 71.911           |
| Correctie voorgaand jaar                   | 107              | 0                |
| Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop | 1.204            | 875              |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen     | -55.626          | -56.957          |
| Stand 31 december                          | 148.376          | 125.342          |

Het gerealiseerde resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2021.

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 2020 | Dotaties | Ontrekkingen | Stand per 31 december 2021 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------|--------------|----------------------------|
| Onrendabele investeringen en herstructureringen | 12.107                     | 0        | -5.450       | 6.657                      |
| Overige voorzieningen                           | 0                          | 0        | 0            | 0                          |
| Boekwaarde                                      | 12.107                     | 0        | -5.450       | 6.657                      |

### 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. Er is een daling van de onrendabele toppen zichtbaar op de lopende nieuwbouwprojecten van de Haspelweg, Christinaplantsoen en D'n Herd (€ 5,4 mln.)

## 10 Langlopende schulden

|                                                                                 | 31 december 2021                 |                                  |         |                | 31 december 2020 |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------|----------------|------------------|----------------|
|                                                                                 | Looptijd<br>langer dan<br>1 jaar | Looptijd<br>langer dan<br>5 jaar | Totaal  | Rente-<br>voet | Totaal           | Rente-<br>voet |
| Schulden/leningen banken                                                        | 23.300                           | 163.568                          | 186.868 | 2,96%          | 164.800          | 3,52%          |
| Agio Vestia lening                                                              | 222                              | 2.159                            | 2.381   |                | 0                |                |
| Verplichtingen uit hoofde van<br>onroerende zaken verkocht onder<br>voorwaarden | 56.330                           | 0                                | 56.330  |                | 53.119           |                |
| Overige schulden                                                                | 0                                | 0                                | 0       |                | 0                |                |
| Totaal                                                                          | 79.852                           | 165.727                          | 245.579 | 2,96%          | 217.919          | 3,52%          |

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2022 bedraagt € 5,0 mln.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 269,3 mln. (2020: € 263,9 mln.). De marktwaarde is gebaseerd op de verstrekingscurve per 31 december 2021 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 272,8 mln.

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

### 10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2021 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

|                                                  | Schulden/leningen<br>banken |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| Stand per 1 januari 2021 (lang- en kortlopend)   | 169.800                     |
| Bij: opname leningen                             | 34.068                      |
| Bij: agio op nieuwe leningen                     | 2.436                       |
| Af: reguliere aflossingen                        | -5.000                      |
| Af: extra aflossingen                            | -7.000                      |
| Af: vrijval agio leningen                        | 0                           |
| Stand per 31 december 2021 (lang- en kortlopend) | 194.304                     |

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn € 5,1 mln.

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn € 189,2 mln.

## Garantie

Alle leningen zijn gegarandeerd door het WSW.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 18,5 mln. aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,50% (2020: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,17% (2020: 0,25%). 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         | 18-12-2023       | 3,420%     | 0,180% | 3,600%                          |
| Lening III         | 5.000         | 1-11-2024        | 3,630%     | 0,180% | 3,810%                          |
|                    | <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 2021 | 31 december 2020 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 januari</b>                              |                  |                  |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 53.119           | 51.608           |
| <b>Mutaties</b>                               |                  |                  |
| Herwaarderingen                               | 4.791            | 4.674            |
| Verminderingen (terugkopen)                   | -1.580           | -2.777           |
| Waardeverminderingen                          | 0                | -386             |
|                                               | <b>3.211</b>     | <b>1.511</b>     |
| <b>31 december</b>                            |                  |                  |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | <b>56.330</b>    | <b>53.119</b>    |

## 11 Kortlopende schulden

|                                                                                | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Schulden aan overheid                                                          | 42               | 2                |
| Schulden aan banken                                                            | 5.055            | 5.000            |
| Schulden aan leveranciers                                                      | 3.136            | 2.481            |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 2.818            | 3.236            |
| Overlopende passiva                                                            | 3.180            | 3.675            |
| Totaal kortlopende schulden                                                    | <b>14.231</b>    | <b>14.394</b>    |

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

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 2021 | 31 december 2020 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Omzetbelasting                                                  | 2.423            | 2.454            |
| Vennootschapsbelasting                                          | 332              | 719              |
| Loonbelasting en premies sociale verzekeringen                  | 63               | 63               |
| Pensioenen                                                      | 0                | 0                |
| Totaal belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 2.818            | 3.236            |

### 11.2 Overlopende passiva

|                                          | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Niet vervallen rente van geldleningen    | 2.505            | 2.539            |
| Vooruitontvangen huurinkomsten           | 206              | 289              |
| Af te rekenen servicekosten              | 15               | 38               |
| Nog te factureren accountantskosten      | 34               | 30               |
| Nog te factureren projectkosten          | 222              | 450              |
| Nog te factureren onderhoudskosten       | 0                | 212              |
| Nog te factureren taxatiekosten          | 2                | 2                |
| Nog te factureren overige bedrijfskosten | 77               | 42               |
| Niet opgenomen verlofrechten             | 112              | 73               |
| Overige                                  | 7                | 0                |
| Totaal overlopende passiva               | 3.180            | 3.675            |

## Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Bergopwaarts een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Bergopwaarts opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 0,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,9 miljoen per 31 december 2021.

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

### Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

#### Nieuwbouwverplichtingen

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

#### Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2021 is Bergopwaarts geen onderhoudsverplichtingen (31 december 2020: € 1,4 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 2021 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.

### **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 2021 (x € 1.000)

### 12 Huuropbrengsten

|                                                  | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen                         | 34.122        | 33.126        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen            | 1.187         | 1.181         |
|                                                  | <b>35.309</b> | <b>34.307</b> |
| Af: huurderving wegens leegstand                 | -323          | -482          |
| huurderving wegens oninbaarheid                  | -34           | -32           |
| verleende kortingen ter voorkoming van leegstand | -26           | -36           |
|                                                  | <b>-383</b>   | <b>-550</b>   |
| Totaal huuropbrengsten                           | <b>34.926</b> | <b>33.757</b> |

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

- verhoging van de huren wegens huurharmonisatie en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 0,1 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,6 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:

|              | 2021          | 2020          |
|--------------|---------------|---------------|
| Deurne       | 23.441        | 22.803        |
| Asten        | 8.038         | 7.561         |
| Helmond      | 2.275         | 2.158         |
| Laarbeek     | 322           | 321           |
| Someren      | 38            | 38            |
| Gemert-Bakel | 0             | 54            |
| Delft        | 812           | 822           |
|              | <b>34.926</b> | <b>33.757</b> |

### 13 Opbrengsten servicecontracten

|                                          | 2021       | 2020       |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 743        | 709        |
| Af: huurderving wegens leegstand         | -15        | -23        |
| Totaal opbrengsten servicecontracten     | <b>728</b> | <b>686</b> |

Het derving percentage bedraagt 2,02% (2020: 3,24%).

## 14 Lasten servicecontracten

|                                 | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|------|
| Water en electra                | 230  | 222  |
| Schoonhouden algemene ruimten   | 256  | 246  |
| Huismeesteractiviteiten         | 30   | 27   |
| Kosten warmwatervoorzieningen   | 281  | 213  |
| Tuinonderhoud                   | 4    | 3    |
| Telefoon liften                 | 4    | 5    |
| Service commerciële ruimten     | 7    | 1    |
| Overigen                        | 10   | 8    |
| Totaal lasten servicecontracten | 822  | 725  |

## 15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

|                                                                             | 2021  | 2020  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>                                          |       |       |
| Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf             | -135  | -117  |
| Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten                                       | -135  | -117  |
| <i>Personeelslasten</i>                                                     |       |       |
| Bruto-salaris                                                               | 1.683 | 1.646 |
| Vakantiegeld                                                                | 130   | 130   |
| Overig                                                                      | 38    | 24    |
| Subtotaal lonen en salarissen                                               | 1.851 | 1.800 |
| Sociale lasten                                                              | 276   | 282   |
| Pensioenpremie                                                              | 241   | 310   |
| Subtotaal personeelslasten                                                  | 2.368 | 2.392 |
| Toegerekende personeelslasten aan onderhoud                                 | -743  | -678  |
| Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid                              | -141  | -126  |
| Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille              | 0     | 0     |
| Subtotaal personeelslasten                                                  | 1.484 | 1.588 |
| <i>Bedrijfslasten</i>                                                       |       |       |
| Overige personeelslasten                                                    | 486   | 324   |
| Huisvestingslasten                                                          | 32    | 38    |
| Bestuurslasten                                                              | 127   | 96    |
| ICT lasten                                                                  | 427   | 312   |
| Algemene lasten                                                             | 451   | 568   |
| Subtotaal bedrijfslasten                                                    | 1.523 | 1.338 |
| Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud                                   | -505  | -391  |
| Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid                                | -103  | -95   |
| Subtotaal bedrijfslasten                                                    | 915   | 852   |
| <i>Afschrijvingslasten</i>                                                  |       |       |
| Afschrijving immateriële vaste activa                                       | 62    | 66    |
| Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie    | 241   | 222   |
| Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 303   | 288   |
| <i>Niet vastgoedgerelateerde organisatiekosten</i>                          | -293  | -266  |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                | 2.274 | 2.345 |

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2020 nauwelijks gewijzigd. Het aantal fte (31,26; gemiddeld 30,45 fte) eind 2021 is toegenomen ten opzichte van 2020 (30,71; gemiddeld 29,87 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 toegenomen ten opzichte van de kosten in 2020 vanwege de extra kosten voor de aanstelling van een interim directeur-bestuurder en een bestuurssecretaris. Het aantal fte voor het structureel inhuren van medewerkers is ongewijzigd gebleven (0,67 fte).

De stijging in de bestuurslasten is te verklaren door hogere uitgaven voor advieskosten voor bestuur en toezicht.

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

De algemene kosten laten een daling zien ten opzichte van 2020. Deze daling heeft met name betrekking op de uitgaven voor het nieuwe ondernemingsplan in 2020.

#### **15.1 Accountants honoraria**

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

|                                     | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Controle van de jaarrekening        | 103         | 79          |
| Andere controlewerkzaamheden        | 9           | 21          |
| Andere niet-controlediensten        | 0           | 0           |
| <b>Totaal accountants honoraria</b> | <b>112</b>  | <b>100</b>  |

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 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

#### **16 Lasten onderhoudsactiviteiten**

|                                             | <b>2021</b>   | <b>2020</b>  |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)          | 1.543         | 1.400        |
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch)               | 7.337         | 6.248        |
| <b>Subtotaal onderhoudsuitgaven</b>         | <b>8.880</b>  | <b>7.648</b> |
| Toegekende organisatiekosten                | 1.248         | 1.069        |
| <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b> | <b>10.128</b> | <b>8.717</b> |

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:



|                             | 2021  | 2020  |
|-----------------------------|-------|-------|
| Planmatig onderhoud         | 7.333 | 6.248 |
| Mutatie-onderhoud           | 358   | 382   |
| Serviceonderhoud            | 1.028 | 920   |
| In beheer gegeven vastgoed  | 96    | 48    |
| Onderhoud eigen kantoorpand | 65    | 50    |
| Totaal onderhoudsuitgaven   | 8.880 | 7.648 |

## 17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                                                              | 2021  | 2020  |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <i>Baten woningexploitatie</i>                               |       |       |
| Overige baten                                                | -58   | -30   |
| Subtotaal baten woningexploitatie                            | -58   | -30   |
| <i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>                             |       |       |
| Heffing bijdrage AW/CFV                                      | 15    | 29    |
| Heffing saneringsfonds                                       | 0     | 0     |
| Obligheffing WSW                                             | 105   | 0     |
| Verhuurdersheffing                                           | 2.586 | 5.078 |
| Verhuurderbijdrage Huurcommissie                             | 12    | 12    |
| Belastingen                                                  | 1.964 | 1.920 |
| Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten                          | 4.682 | 7.039 |
| <i>Overige lasten woningexploitatie</i>                      |       |       |
| Verzekeringen                                                | 223   | 226   |
| Contributie landelijke federatie                             | 37    | 36    |
| Kosten servicefonds                                          | 34    | 39    |
| Overige exploitatielasten                                    | 444   | 480   |
| Subtotaal lasten woningexploitatie                           | 738   | 781   |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 5.362 | 7.790 |

## 18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

|                                                          | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------------|------|------|
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                  | 0    | 570  |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling               | 0    | -428 |
| Toegerekende organisatiekosten                           | 0    | 0    |
| Toegerekende financieringskosten                         | 0    | 0    |
| Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0    | 142  |

## 19 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

|                                                                  | 2021   | 2020   |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit                                | 4.144  | 6.484  |
| Af: direct toerekenbare kosten                                   | -93    | -143   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 4.051  | 6.341  |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | 0      | 0      |
| Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit                           | -2.318 | -2.245 |
| Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen               | -215   | -2.398 |
| Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.518  | 1.698  |

## 20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

|                                                                  | 2021   | 2020   |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Mutatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw              | -1.694 | -2.485 |
| Dotatie voorziening onrendabele verlieslatende contracten        | 9.712  | 9.093  |
| Terugneming ORT als gevolg van lagere stichtingskosten nieuwbouw | -1.950 | 1.581  |
| Afboeken projectkosten                                           | 0      | 1.984  |
| Totaal overige waardeveranderingen (in)materiële vaste activa    | 6.068  | 10.173 |

In 2021 is er een nieuwe onrendabele top genomen voor het project Molenstraat waarvan in 2021 een RvC besluit is genomen voor een bedrag van € 0,1 mln. en hebben er positieve waardemutaties voorgedaan op reeds genomen verliezen van de projecten Haspelweg, Christinaplantsoen en D'n Herd (negatief € 1,7 mln.). Vanwege lagere stichtingskosten voor de opgeleverde projecten Kruisstraat en de Eeuwsels heeft er een positieve correctie op eerder genomen onrendabele toppen plaatsgevonden (negatief € 1,9 mln.). Daarnaast is het verlies op investeringen in activa in exploitatie eveneens hier verantwoord (positief € 9,7 mln.).

## 21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                     | 2021    | 2020    |
|---------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | -68.963 | -75.530 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | -4.283  | -4.187  |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | -73.246 | -79.717 |

## 22 Overige organisatiekosten

|                                     | 2021  | 2020 |
|-------------------------------------|-------|------|
| Bestuur en toezicht                 | 127   | 96   |
| Stakeholders                        | 4     | 34   |
| Communicatie en PR                  | 10    | 3    |
| Financieel beheer                   | 152   | 133  |
| Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia | 2.436 | 0    |
| Totaal overige organisatiekosten    | 2.729 | 266  |

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

In 2021 hebben in totaal 251 corporaties vrijwillig bijgedragen aan de structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek van Vestia. Ook Bergopwaarts heeft hieraan bijgedragen door mee te doen aan de leningruil. Als gevolg van de leningruil is Vestia debiteur geworden van een lening met een actuele, marktconforme rente en zijn wij debiteur geworden van een lening met een hogere rente. Het verschil in marktwaarde tussen deze leningen is in 2021 ten laste van het resultaat gebracht en valt in 40 jaar vrij via de financiële baten en lasten.

## 23 Kosten omtrent leefbaarheid

|                                    | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------|------|
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | 26   | 13   |
| Mens gerelateerde leefbaarheid     | 174  | 152  |
| Toegerekende organisatiekosten     | 245  | 221  |
| Totaal kosten omtrent leefbaarheid | 445  | 386  |

## 24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                                                       | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| <b>Rente op vorderingen</b>                           |      |      |
| Rente op liquide middelen                             | 1    | 1    |
| Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten | 1    | 1    |

## 25 Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                           | 2021   | 2020   |
|-------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Rentelasten</b>                        |        |        |
| <i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>   |        |        |
| <i>Rente langlopende schulden:</i>        |        |        |
| Leningen kredietinstellingen *)           | -5.309 | -5.431 |
| <i>Rente kortlopende schulden:</i>        |        |        |
| Overige schulden                          | -103   | -78    |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | -5.412 | -5.509 |

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

|                                                                 | 2021   | 2020   |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|
| - rentelasten van leningen met een vaste rente                  | -5.327 | -5.445 |
| - rentelasten van leningen met een variabele rente              | 18     | 14     |
| Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen | -5.309 | -5.431 |

## 26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                                   | 2021  | 2020  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Acute belastingen                 | 2.268 | 2.650 |
| Latente belastingen per 1 januari | 807   | 890   |
| Mutatie latente belastingen       | 119   | -83   |
| Totaal                            | 926   | 807   |

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

|                                                               | 2021    |         |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening |         | 76.287  |
| Bijzondere waardeverminderingen                               | -66.286 |         |
| Afschrijvingen                                                |         |         |
| Tijdelijke verschillen                                        | -833    |         |
| Totaal permanente en tijdelijke verschillen                   |         | -67.119 |
| Belastbaar bedrag                                             |         | 9.168   |
| Fiscale verliescompensatie                                    |         | 0       |
|                                                               |         | 9.168   |
| Verschuldigde winstbelasting                                  |         | 2.268   |

|                                               | 2021   | 2020   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|
| Acute belastingen                             | -2.268 | -2.650 |
| Mutatie latente belastingen                   | 119    | -83    |
| Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat | -2.149 | -2.733 |

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 2022.

De acute VpB-positie voor het jaar 2021 is bepaald op € 2,3 mln. Bergopwaarts beschikt niet meer over in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen.

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% en is overeenkomstig voorgaand jaar. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3% en is eveneens overeenkomstig voorgaand jaar. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de fiscaal deels aftrekbare boeking van de agio op de leningenruil Vestia.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Bergopwaarts een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2021 en 2020 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

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

## 27 Resultaat deelnemingen

|                                                | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------|------|------|
| Duurzame Energie de Eeuwsels BV                | -4   | -8   |
| Vastgoed@BOW B.V.                              | -2   | 0    |
| Totaal resultaat deelnemingen in het resultaat | -6   | -8   |

## Overige informatie

## 28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 30,45 werknemers in dienst (2020: 29,87). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is zowel in 2021 als 2020 buiten Nederland werkzaam geweest.

## 12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### 12.1 Gescheiden balans per 31 december 2021

Bedragen x € 1.000

|                                                 | 31 december 2021 |               |                |                | 31 december 2020 |               |                |                |
|-------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                 | DAEB             | niet-DAEB     | Eliminaties    | Totaal         | DAEB             | niet-DAEB     | Eliminaties    | Totaal         |
|                                                 | €                | €             | €              | €              | €                | €             | €              | €              |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                             |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| <i>Immateriële vaste activa</i>                 |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| Overig                                          | 0                | 7             | 0              | 7              | 0                | 69            | 0              | 69             |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                      |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                    | 855.660          | 0             | 0              | 855.660        | 764.369          | 0             | 0              | 764.369        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie               | 0                | 20.727        | 0              | 20.727         | 0                | 20.688        | 0              | 20.688         |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden     | 58.305           | 10.992        | 0              | 69.297         | 52.182           | 9.622         | 0              | 61.804         |
| Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor   | 4.718            | 0             | 0              | 4.718          | 6.653            | 0             | 0              | 6.653          |
|                                                 | 918.683          | 31.719        | 0              | 950.402        | 823.204          | 30.310        | 0              | 853.514        |
| <i>Materiële vaste activa</i>                   |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de | 6.165            | 689           | 0              | 6.854          | 6.308            | 734           | 0              | 7.042          |
| <i>Financiële vaste activa</i>                  |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere v | 25.190           | 552           | -25.190        | 552            | 24.692           | 558           | -24.692        | 558            |
| Latente belastingvordering(en)                  | 760              | 166           | 0              | 926            | 555              | 252           | 0              | 807            |
|                                                 | 25.950           | 718           | -25.190        | 1.478          | 25.247           | 810           | -24.692        | 1.365          |
| <b>Som der vaste activa</b>                     | <b>950.798</b>   | <b>33.133</b> | <b>-25.190</b> | <b>958.741</b> | <b>854.759</b>   | <b>31.923</b> | <b>-24.692</b> | <b>861.990</b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                         |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| <i>Voorraden</i>                                |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| Overige voorraden                               | 115              | 401           | 0              | 516            | 90               | 396           | 0              | 486            |
|                                                 | 115              | 401           | 0              | 516            | 90               | 396           | 0              | 486            |
| <i>Vorderingen</i>                              |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
| Huurdebiteuren                                  | 160              | 0             | 0              | 160            | 245              | 0             | 0              | 245            |
| Overige vorderingen                             | 0                | 0             | 0              | 0              | 48               | 0             | 0              | 48             |
| Overlopende activa                              | 1.087            | 0             | 0              | 1.087          | 440              | 0             | 0              | 440            |
|                                                 | 1.247            | 0             | 0              | 1.247          | 733              | 0             | 0              | 733            |
| <i>Liquide middelen</i>                         |                  |               |                |                |                  |               |                |                |
|                                                 | 1.603            | 1.000         | 0              | 2.603          | 1.720            | 1.000         | 0              | 2.720          |
| <b>Som der vlottende activa</b>                 | <b>2.965</b>     | <b>1.401</b>  | <b>0</b>       | <b>4.366</b>   | <b>2.543</b>     | <b>1.396</b>  | <b>0</b>       | <b>3.939</b>   |
|                                                 | <b>953.763</b>   | <b>34.534</b> | <b>-25.190</b> | <b>963.107</b> | <b>857.302</b>   | <b>33.319</b> | <b>-24.692</b> | <b>865.929</b> |

Bedragen x € 1.000

|                                                  | 31 december 2021 |           |             |         | 31 december 2020 |           |             |         |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------|-------------|---------|------------------|-----------|-------------|---------|
|                                                  | DAEB             | niet-DAEB | Eliminaties | Totaal  | DAEB             | niet-DAEB | Eliminaties | Totaal  |
|                                                  | €                | €         | €           | €       | €                | €         | €           | €       |
| <b>Groepsvermogen</b>                            |                  |           |             |         |                  |           |             |         |
| Herwaarderingsreserve                            | 473.240          | 360       | -360        | 473.240 | 418.818          | 339       | -339        | 418.818 |
| Overige reserves                                 | 148.376          | 22.350    | -22.350     | 148.376 | 125.342          | 21.587    | -21.587     | 125.342 |
| Resultaat boekjaar                               | 75.024           | 2.480     | -2.480      | 75.024  | 77.349           | 2.766     | -2.766      | 77.349  |
|                                                  | 696.640          | 25.190    | -25.190     | 696.640 | 621.509          | 24.692    | -24.692     | 621.509 |
| <b>Voorzieningen</b>                             |                  |           |             |         |                  |           |             |         |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstr  | 6.657            | 0         | 0           | 6.657   | 12.107           | 0         | 0           | 12.107  |
| Overige voorzieningen                            | 0                | 0         | 0           | 0       | 0                | 0         | 0           | 0       |
|                                                  | 6.657            | 0         | 0           | 6.657   | 12.107           | 0         | 0           | 12.107  |
| <b>Langlopende schulden</b>                      |                  |           |             |         |                  |           |             |         |
| Schulden/leningen banken                         | 189.249          | 0         | 0           | 189.249 | 164.800          | 0         | 0           | 164.800 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken   | 47.260           | 9.070     | 0           | 56.330  | 44.779           | 8.340     | 0           | 53.119  |
|                                                  | 236.509          | 9.070     | 0           | 245.579 | 209.579          | 8.340     | 0           | 217.919 |
| <b>Kortlopende schulden</b>                      |                  |           |             |         |                  |           |             |         |
| Schulden aan overheid                            | 42               | 0         | 0           | 42      | 2                | 0         | 0           | 2       |
| Schulden aan banken                              | 5.055            | 0         | 0           | 5.055   | 5.000            | 0         | 0           | 5.000   |
| Schulden aan leveranciers                        | 3.070            | 66        | 0           | 3.136   | 2.423            | 58        | 0           | 2.481   |
| Schulden ter zake van belastingen, premies socia | 2.619            | 199       | 0           | 2.818   | 3.024            | 212       | 0           | 3.236   |
| Overlopende passiva                              | 3.171            | 9         | 0           | 3.180   | 3.658            | 17        | 0           | 3.675   |
|                                                  | 13.957           | 274       | 0           | 14.231  | 14.107           | 287       | 0           | 14.394  |
|                                                  | 953.763          | 34.534    | -25.190     | 963.107 | 857.302          | 33.319    | -24.692     | 865.929 |

## 12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2021

Bedragen x € 1.000

|                                                                                        | 31 december 2021 |              |               |               | 31 december 2020 |              |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                                                        | DAEB             | niet-DAEB    | Eliminaties   | Totaal        | DAEB             | niet-DAEB    | Eliminaties   | Totaal        |
|                                                                                        | €                | €            | €             | €             | €                | €            | €             | €             |
| Huuropbrengsten                                                                        | 33.624           | 1.302        | 0             | 34.926        | 32.460           | 1.297        | 0             | 33.757        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 616              | 112          | 0             | 728           | 555              | 131          | 0             | 686           |
| Lasten servicecontracten                                                               | -696             | -126         | 0             | -822          | -587             | -138         | 0             | -725          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | -2.180           | -94          | 0             | -2.274        | -2.226           | -119         | 0             | -2.345        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -9.946           | -182         | 0             | -10.128       | -8.563           | -154         | 0             | -8.717        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -5.254           | -108         | 0             | -5.362        | -7.673           | -117         | 0             | -7.790        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>16.164</b>    | <b>904</b>   | <b>0</b>      | <b>17.068</b> | <b>13.967</b>    | <b>900</b>   | <b>0</b>      | <b>14.866</b> |
| Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling                                            | 0                | 0            | 0             | 0             | 0                | 570          | 0             | 570           |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                               | 0                | 0            | 0             | 0             | 0                | -428         | 0             | -428          |
| 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>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>         | <b>142</b>   | <b>0</b>      | <b>142</b>    |
| Verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                                  | 3.701            | 350          | 0             | 4.051         | 4.677            | 1.664        | 0             | 6.341         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 0                | 0            | 0             | 0             | 0                | 0            | 0             | 0             |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop                        | -2.268           | -265         | 0             | -2.533        | -3.501           | -1.142       | 0             | -4.643        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>1.433</b>     | <b>85</b>    | <b>0</b>      | <b>1.518</b>  | <b>1.176</b>     | <b>522</b>   | <b>0</b>      | <b>1.698</b>  |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -6.018           | -50          | 0             | -6.068        | -1.080           | 0            | 0             | -1.080        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 67.884           | 1.079        | 0             | 68.963        | 65.689           | 748          | 0             | 66.437        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 3.644            | 639          | 0             | 4.283         | 3.589            | 598          | 0             | 4.187         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>65.510</b>    | <b>1.668</b> | <b>0</b>      | <b>67.178</b> | <b>68.198</b>    | <b>1.346</b> | <b>0</b>      | <b>69.544</b> |
| Overige organisatiekosten                                                              | -2.721           | -8           | 0             | -2.729        | -259             | -7           | 0             | -266          |
| Kosten omtrent leefbaarheid                                                            | -434             | -11          | 0             | -445          | -376             | -10          | 0             | -386          |
| 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                                          | 0                | 1            | 0             | 1             | 1                | 0            | 0             | 1             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | -5.412           | 0            | 0             | -5.412        | -5.508           | -1           | 0             | -5.509        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>-5.412</b>    | <b>1</b>     | <b>0</b>      | <b>-5.411</b> | <b>-5.507</b>    | <b>-1</b>    | <b>0</b>      | <b>-5.508</b> |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>                       | <b>74.540</b>    | <b>2.639</b> | <b>0</b>      | <b>77.179</b> | <b>77.198</b>    | <b>2.892</b> | <b>0</b>      | <b>80.090</b> |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening                                   | -1.996           | -153         | 0             | -2.149        | -2.615           | -118         | 0             | -2.733        |
| Resultaat deelnemingen                                                                 | 2.480            | -6           | -2.480        | -6            | 2.766            | -8           | -2.766        | -8            |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | <b>75.024</b>    | <b>2.480</b> | <b>-2.480</b> | <b>75.024</b> | <b>77.349</b>    | <b>2.766</b> | <b>-2.766</b> | <b>77.349</b> |



## 12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

Bedragen x € 1.000

|                                                                                      | 31 december 2021 |               |               |                | 31 december 2020 |               |             |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|------------------|---------------|-------------|----------------|
|                                                                                      | DAEB             | Niet-DAEB     | Eliminaties   | Totaal         | DAEB             | Niet-DAEB     | Eliminaties | Totaal         |
| <b>Operationele activiteiten</b>                                                     |                  |               |               |                |                  |               |             |                |
| Huurontvangsten                                                                      | 33.719           | 1.299         | 0             | 35.018         | 32.499           | 1.297         | 0           | 33.796         |
| Vergoedingen                                                                         | 604              | 115           | 0             | 719            | 541              | 131           | 0           | 672            |
| Overige bedrijfsontvangsten                                                          | 155              | 0             | 0             | 155            | 157              | 0             | 0           | 157            |
| Ontvangen interest                                                                   | 1                | 0             | 0             | 1              | 1                | 0             | 0           | 1              |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                                                     | <b>34.479</b>    | <b>1.414</b>  | <b>0</b>      | <b>35.893</b>  | <b>33.198</b>    | <b>1.428</b>  | <b>0</b>    | <b>34.626</b>  |
| Betalingen aan werknemers                                                            | -2.275           | -83           | 0             | -2.358         | -2.341           | -85           | 0           | -2.426         |
| Onderhoudsuitgaven                                                                   | -8.708           | -262          | 0             | -8.970         | -7.709           | -261          | 0           | -7.970         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                                             | -4.904           | -106          | 0             | -5.010         | -4.702           | -113          | 0           | -4.815         |
| Betaalde interest                                                                    | -5.915           | 0             | 0             | -5.915         | -5.570           | 0             | 0           | -5.570         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat                                 | -100             | -32           | 0             | -132           | -41              | 0             | 0           | -41            |
| Verhuurdersheffing                                                                   | -2.585           | 0             | 0             | -2.585         | -5.067           | -11           | 0           | -5.078         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                              | -141             | -7            | 0             | -148           | -155             | -29           | 0           | -184           |
| Vennootschapsbelasting                                                               | -2.577           | -78           | 0             | -2.655         | -4.078           | -138          | 0           | -4.216         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                                                    | <b>-27.205</b>   | <b>-568</b>   | <b>0</b>      | <b>-27.773</b> | <b>-29.663</b>   | <b>-637</b>   | <b>0</b>    | <b>-30.300</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>                            | <b>7.274</b>     | <b>846</b>    | <b>0</b>      | <b>8.120</b>   | <b>3.535</b>     | <b>791</b>    | <b>0</b>    | <b>4.326</b>   |
| <b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>                                                 |                  |               |               |                |                  |               |             |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                                    | 3.547            | 1.401         | -1.053        | 3.895          | 4.747            | 1.670         | 0           | 6.417          |
| Verkoopontvangsten grond                                                             | 0                | 4             | 0             | 4              | 0                | 690           | 0           | 690            |
| <b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b> | <b>3.547</b>     | <b>1.405</b>  | <b>-1.053</b> | <b>3.899</b>   | <b>4.747</b>     | <b>2.360</b>  | <b>0</b>    | <b>7.107</b>   |
| Nieuwbouw huur                                                                       | -24.138          | 0             | 0             | -24.138        | -20.995          | 0             | 0           | -20.995        |
| Verbeteruitgaven                                                                     | -8.864           | -50           | 0             | -8.914         | -7.715           | -1            | 0           | -7.716         |
| Aankoop                                                                              | -1.741           | -197          | 1.053         | -885           | -354             | 0             | 0           | -354           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                                      | -214             | 0             | 0             | -214           | -1.357           | -902          | 0           | -2.259         |
| Investeringen overig                                                                 | 0                | -53           | 0             | -53            | 0                | -53           | 0           | -53            |
| <b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>                              | <b>-34.957</b>   | <b>-300</b>   | <b>1.053</b>  | <b>-34.204</b> | <b>-30.421</b>   | <b>-956</b>   | <b>0</b>    | <b>-31.377</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                                          | <b>-31.410</b>   | <b>1.105</b>  | <b>0</b>      | <b>-30.305</b> | <b>-25.674</b>   | <b>1.404</b>  | <b>0</b>    | <b>-24.270</b> |
| Ontvangsten verbindingen                                                             | 0                | 0             | 0             | 0              | 0                | 0             | 0           | 0              |
| Ontvangsten overig                                                                   | 1.951            | 0             | -1.951        | 0              | 2.195            | 0             | -2.195      | 0              |
| Uitgaven overig                                                                      | 0                | -1.951        | 1.951         | 0              | 0                | -2.195        | 2.195       | 0              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                                          | <b>1.951</b>     | <b>-1.951</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>2.195</b>     | <b>-2.195</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>       |
| <b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                        | <b>-29.459</b>   | <b>-846</b>   | <b>0</b>      | <b>-30.305</b> | <b>-23.479</b>   | <b>-791</b>   | <b>0</b>    | <b>-24.270</b> |

## Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

Bedragen x € 1.000

|                                                           | 31 december 2021 |              |             |               | 31 december 2020 |              |             |               |
|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------|---------------|------------------|--------------|-------------|---------------|
|                                                           | DAEB             | Niet-DAEB    | Eliminaties | Totaal        | DAEB             | Niet-DAEB    | Eliminaties | Totaal        |
| <u>Financieringsactiviteiten</u>                          |                  |              |             |               |                  |              |             |               |
| Nieuw te borgen leningen                                  | 34.068           | 0            | 0           | 34.068        | 30.000           | 0            | 0           | 30.000        |
| Aflossing geborgde leningen                               | -5.000           | 0            | 0           | -5.000        | -10.000          | 0            | 0           | -10.000       |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>29.068</b>    | <b>0</b>     | <b>0</b>    | <b>29.068</b> | <b>20.000</b>    | <b>0</b>     | <b>0</b>    | <b>20.000</b> |
| Wijziging kortgeld                                        | -7.000           | 0            | 0           | -7.000        | 0                | 0            | 0           | 0             |
| Toename (afname) van geldmiddelen                         | -117             | 0            | 0           | -117          | 56               | 0            | 0           | 56            |
| <b>Geldmiddelen aan het begin 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>  |
| Toename (afname) van geldmiddelen                         | -117             | 0            | 0           | -117          | 56               | 0            | 0           | 56            |
| <b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>          | <b>1.603</b>     | <b>1.000</b> | <b>0</b>    | <b>2.603</b>  | <b>1.720</b>     | <b>1.000</b> | <b>0</b>    | <b>2.720</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 2021 € 175.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

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

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

#### Leidinggevende topfunctionarissen

| <i>bedragen x € 1</i>                                             | <b>T.M. Liebers –<br/>van Rooy</b> | <b>M.J.C. Kieft</b> | <b>H.M.C. de Vries</b>                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                            | Directeur-<br>bestuurder           | Manager Wonen       | Manager<br>Bedrijfsvoering en<br>Vastgoedrealisatie |
| Aanvang en einde<br>functievervulling in 2021                     | 1/1 – 31/12                        | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 31/12                                         |
| Omvang dienstverband (als<br>deeltijdfactor in fte)               | 1,00                               | 0,889               | 1,00                                                |
| Dienstbetrekking?                                                 | Ja                                 | Ja                  | Ja                                                  |
| <b>Bezoldiging</b>                                                |                                    |                     |                                                     |
| Beloning plus belastbare<br>onkostenvergoedingen                  | 124.262                            | 82.319              | 92.590                                              |
| Beloningen betaalbaar op<br>termijn                               | 18.154                             | 12.112              | 13.639                                              |
| <b>Subtotaal</b>                                                  | <b>142.416</b>                     | <b>94.431</b>       | <b>106.229</b>                                      |
| Individueel toepasselijke<br>bezoldigingsmaximum                  | 175.000                            | 155.556             | 175.000                                             |
| -/- Onverschuldigd totaal<br>bedrag                               | N.v.t.                             | N.v.t.              | N.v.t.                                              |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                         | <b>142.416</b>                     | <b>94.431</b>       | <b>106.229</b>                                      |
| Reden waarom de<br>overschrijding al dan niet is<br>toegestaan    | N.v.t.                             | N.v.t.              | N.v.t.                                              |
| Toelichting op de vordering<br>wegens onverschuldigde<br>betaling | N.v.t.                             | N.v.t.              | N.v.t.                                              |

| <i>bedragen x € 1</i>                               | <b>T.M. Liebers –<br/>van Rooy</b> | <b>M.J.C. Kieft</b> | <b>H.M.C. de Vries</b>                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Gegevens 2020</b>                                |                                    |                     |                                                     |
| <b>Functiegegevens</b>                              | Directeur-<br>bestuurder           | Manager Wonen       | Manager<br>Bedrijfsvoering en<br>Vastgoedrealisatie |
| Aanvang en einde<br>functievervulling in 2019       | 1/1 - 31/12                        | 1/1 - 31/12         | 1/1 – 31/12                                         |
| Omvang dienstverband (als<br>deeltijdfactor in fte) | 1,00                               | 0,889               | 1,00                                                |
| Dienstbetrekking?                                   | Ja                                 | Ja                  | Ja                                                  |
| <b>Bezoldiging</b>                                  |                                    |                     |                                                     |
| Beloning plus belastbare<br>onkostenvergoedingen    | 123.948                            | 78.841              | 88.715                                              |
| Beloningen betaalbaar op<br>termijn                 | 22.168                             | 15.094              | 17.001                                              |
| <b>Subtotaal</b>                                    | <b>146.116</b>                     | <b>93.935</b>       | <b>105.716</b>                                      |
| Individueel toepasselijke<br>bezoldigingsmaximum    | 168.000                            | 149.333             | 168.000                                             |
| <b>Totale bezoldiging 2020</b>                      | <b>146.116</b>                     | <b>93.935</b>       | <b>105.716</b>                                      |

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

| <i>bedragen x € 1</i>                                                                           | <b>P.J.J. van Roosmalen</b>      |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | <b>Directeur-bestuurder a.i.</b> |             |
| Kalenderjaar                                                                                    | <b>2021</b>                      | <b>2020</b> |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)                                 | 12/7 – 31/12                     |             |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar                                    | 6                                |             |
| Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar                                           | 501                              |             |
| <b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>                                            |                                  |             |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar                                                           | 199                              | 193         |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand                                                   | € 166.200                        |             |
| Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                         | € 99.699                         |             |
| <b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>                                                |                                  |             |
| Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?                                            | Ja                               |             |
| Bezoldiging in de betreffende periode                                                           | € 62.625                         |             |
| Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                                               | € 62.625                         |             |
|                                                                                                 |                                  |             |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                           |             |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>€ 62.625</b>                  |             |
|                                                                                                 |                                  |             |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.                           |             |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.                           |             |

De heer P.J.J. van Roosmalen is per 12 juli benoemd als directeur-bestuurder a.i.

## **Toezichthoudende topfunctionarissen**

**bedragen x € 1**

**A. Callewaert – de Groot**

|                                                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Voorzitter                      |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021                   | 1/1 – 31/12                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |                                 |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                    | <b>20.250</b>                   |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 26.250                          |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t.                          |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan     | N.v.t.                          |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling  | N.v.t.                          |
| <b>Gegevens 2020</b>                                         | <b>A. Callewaert – de Groot</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Voorzitter                      |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020                   | 1/5 – 31/12                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |                                 |
| <b>Totale bezoldiging 2020</b>                               | <b>12.986</b>                   |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 16.869                          |

**bedragen x € 1**

**J.G. Broekman**

**N.C. Ogg**

**E.H.A. Delsing**

**F.J. Berends**

|                                                              |                      |                 |                       |                     |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Lid                  | Lid             | Lid                   | Lid                 |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021                   | 1/1 – 31/12          | 1/1 - 31/12     | 1/1 - 31/12           | 1/1 – 31/12         |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |                      |                 |                       |                     |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                    | <b>13.550</b>        | <b>13.550</b>   | <b>13.550</b>         | <b>13.550</b>       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 17.500               | 17.500          | 17.500                | 17.500              |
| -/- 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 2020</b>                                         | <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 2020</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              |

Over het kalenderjaar 2021 is er bij de toezichthoudende functionarissen geen sprake van overschrijding van de WNT-norm.

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

bedragen x € 1

T.M. Liebers – van  
Rooy

|                                                                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                                 |                      |
| Functie(s) bij beëindiging dienstverband                                                               | Directeur-bestuurder |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                                       | 1,0                  |
| Jaar waarin dienstverband is beëindigd                                                                 | 2022                 |
| <b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>                                              |                      |
| <b>Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>                                     | € 5.000              |
|                                                                                                        |                      |
| <b>Individueel toepasselijk maximum</b>                                                                | € 75.000             |
|                                                                                                        |                      |
| <b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>                                             | € 5.000              |
| <b>Waarvan betaald in 2021</b>                                                                         | € 5.000              |
|                                                                                                        |                      |
| <b>Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag</b>                                        | N.v.t.               |
|                                                                                                        |                      |
| <b>Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan</b> | N.v.t.               |
| <b>Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling</b>                                     | N.v.t.               |

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 14. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 11 april 2022  
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder a.i.,

.....  
De heer P.J.J. van Roosmalen

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 € 75,0 mln. ten gunste wordt gebracht aan de overige reserves.



## 16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



T: +31 (0)13 594 02 02  
E: [tilburg@bdo.nl](mailto:tilburg@bdo.nl)  
[www.bdo.nl](http://www.bdo.nl)

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 757, 5000 AT Tilburg  
Burg. Stekelenburgplein 199, 5041 SC Tilburg  
Nederland

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts

#### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd.

| WIJ CONTROLEERDEN                                                                                                                                                                                                                                  | ONS OORDEEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De jaarrekening bestaande uit:<br>1. de balans per 31 december 2021;<br>2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en<br>3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. | 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT) |

##### 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.



## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 16.9 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 € 624.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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 € 843.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 31.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5.2 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de vereniging is gewaarborgd.



Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

#### Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningbouwvereniging Bergopwaarts die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de vereniging en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 en 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur en de Raad van Commissarissen reflecteren op de fraudegevoeligheid en integriteit van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft haar frauderisicoanalyse opgenomen in een risicobeheersingsmatrix. De risico's worden beheerst middels interne controles waarvan de resultaten worden gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en het interne controleplan. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.





Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de vereniging met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin. Wij hebben vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van een combinatie van systeemgerichte, gegevensgerichte en data analyses 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.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### 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<br>GEBASEERD OP DE BASISVERSIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 876,4 miljoen wat neerkomt op 91% 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 hoofdzakelijk de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 54 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. 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. 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>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><br/>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021. 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><br/>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><b>Controle output</b><br/>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>Observaties</b></p> <p>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 70 en 71 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 marktwaaardebepaling 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><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p> <p>Wij hebbende 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 marktwaaarde 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 overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <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.</p> |



|  |                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Observaties</b></p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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.

#### C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag inclusief het 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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.



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

##### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen 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.

#### E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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





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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 gerede 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, 12 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

was getekend

drs. D.O. Meeuwissen RA

---

## 17. Bijlage kerncijfers

| Boekjaar                                                                      | 2021         | 2020         | 2019         | 2018         | 2017         | 2016         |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>                                           |              |              |              |              |              |              |
| In eigendom                                                                   | 4.949        | 4.787        | 4.773        | 4.772        | 4.682        | 4.629        |
| In eigendom in gemeente Delft                                                 | 103          | 103          | 103          | 103          | 104          | 104          |
| Kamerverhuur                                                                  | 83           | 89           | 89           | 89           | 89           | 92           |
| Garages                                                                       | 104          | 106          | 113          | 120          | 126          | 127          |
| Zakelijke ruimte                                                              | 40           | 44           | 44           | 44           | 46           | 51           |
| Woningen in beheer                                                            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Standplaatsen in eigendom                                                     | 55           | 55           | 55           | 55           | 55           | 55           |
| Woonwagens in eigendom                                                        | 28           | 28           | 27           | 27           | 25           | 27           |
| Bedrijfspanen in beheer                                                       | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Overig onroerend goed                                                         | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden</b>                                          | <b>5.362</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                                                                 | 647          | 568          | 654          | 726          | 758          | 677          |
| Betalbare huur                                                                | 4.182        | 4.000        | 3.915        | 3.821        | 3.646        | 3.449        |
| Dure huur                                                                     | 223          | 322          | 307          | 328          | 382          | 607          |
| Onzelfstandige overige wooneenheden                                           | 166          | 172          | 171          | 171          | 169          | 174          |
| <b>In het boekjaar (aantal VHE)</b>                                           |              |              |              |              |              |              |
| Verkocht                                                                      | 16           | 36           | 26           | 57           | 31           | 23           |
| Gesloopt                                                                      | 0            | 23           | 0            | 0            | 5            | 1            |
| Opgeleverd                                                                    | 168          | 54           | 0            | 115          | 53           | 0            |
| Aangekocht                                                                    | 6            | 13           | 20           | 26           | 30           | 32           |
| Overig                                                                        | -8           | 0            | 0            | -1           | -5           | -4           |
| <b>Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)</b>                                |              |              |              |              |              |              |
| Marktwaaarde verhuurde staat                                                  | 876          | 785          | 702          | 621          | 549          | 510          |
| Beleidswaarde                                                                 | 417          | 397          | 412          | 309          |              |              |
| Bedrijfswaarde (m.i.v. 2019 vervallen)                                        |              |              |              | 374          | 350          | 352          |
| WOZ waarde                                                                    | 1.021        | 967          | 880          | 831          | 800          | 780          |
| <b>Personeelsbezetting (in FTE) (*1)</b>                                      |              |              |              |              |              |              |
| Directie/bestuur                                                              | 1,00         | 1,00         | 1,00         | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| Strategie                                                                     | 2,17         | 2,83         | 4,06         | 3,06         | 3,05         |              |
| Wonen                                                                         | 14,02        | 14,00        | 13,56        | 13,06        | 12,17        | 13,56        |
| Bedrijfsvoering en vastgoedrealisatie                                         | 14,07        | 12,88        | 12,36        | 12,35        | 13,44        | 17,26        |
| <b>Totaal</b>                                                                 | <b>31,26</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                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Verhuur en incasso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |        |        |        |        |        |
| Woningzoekenden (*1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.870  | 4.473  | 3.453  | 2.544  | 1.285  | n.b.   |
| Toegewezen met urgentie                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39     | 26     | 39     | 25     | 32     | 26     |
| Toegewezen aan statushouders                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 21     | 13     | 5      | 12     | 38     | 63     |
| Verhuringen (nieuwe huurcontracten)                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 497    | 341    | 310    | 440    | 362    | 323    |
| Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving                                                                                                                                                                                                                                                                    | 93,1%  | 95,6%  | 92,2%  | 93,6%  | 93,9%  | 92,5%  |
| Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets                                                                                                                                                                                                                                                                          | 98,4%  | 100,0% | 98,5%  | 98,7%  | 98,5%  | 96,7%  |
| Huurachterstand (% huur december x 12)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,33%  | 0,47%  | 0,74%  | 0,89%  | 0,90%  | 1,02%  |
| Huurderving (% jaarhuur)                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,91%  | 1,42%  | 1,07%  | 0,45%  | 0,69%  | 1,24%  |
| <b>Continuïteit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |        |        |        |        |        |
| Liquiditeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,31   | 0,27   | 0,38   | 0,38   | 0,83   | 1,78   |
| Solvabiliteit (EV / TV) (*2)                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 47,83% | 49,57% | 53,21% | 45,27% | 56,57% | 41,87% |
| Rendement                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8,56%  | 9,85%  | 10,24% | 10,18% | 5,98%  | 8,39%  |
| Interest dekking ratio                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,37   | 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 47,88% | 43,03% | 36,57% | 46,48% | 27,93% | 45,10% |
| Onderpandratio (*4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 44,88% | 33,62% |        |        |        |        |
| Dekkingsratio (*4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31,64% | 33,62% | 22,12% | 18,15% | 19,59% | 21,25% |
| Rentabiliteit Eigen Vermogen                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10,77% | 12,45% | 13,22% | 13,38% | 8,03%  | 10,76% |
| Rentabiliteit Totaal Vermogen                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8,80%  | 10,12% | 10,60% | 10,45% | 6,36%  | 8,03%  |
| <b>Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |        |        |        |        |        |
| Serviceonderhoud per vhe                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 192    | 177    | 199    | 169    | 169    | 296    |
| Mutatieonderhoud per vhe                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 67     | 73     | 123    | 99     | 73     | 70     |
| Planmatig onderhoud per vhe                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.656  | 1.467  | 1.596  | 1.537  | 1.226  | 1.178  |
| <b>Overige kengetallen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |        |        |        |        |        |
| Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 737    | 761    | 701    | 630    | 681    | 856    |
| Koopgarantwoningen verkocht                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Aantal koopgarantwoningen in portefeuille                                                                                                                                                                                                                                                                              | 288    | 299    | 317    | 340    | 366    | 397    |
| Aantal kwesties/meldingen overlast                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 341    | 271    | 182    | 106    | 180    | 98     |
| Ziekteverzuim personeel                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8,81%  | 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. doorexpluiten 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               |