

Jaarverslag en jaarrekening 2022



Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 19 juni 2023

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

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Bestuursverslag	4
Jaarverslag	9
1. Onze klant.....	9
1.1 Tevreden klanten.....	9
1.2 Leefbaarheid.....	11
2. Verhuur- en betaalbaarheid	14
2.2 Verhuringen.....	14
2.3 Huurverhoging.....	15
2.4 Incasso.....	16
2.5 Ontruimingen	16
3. Ons woningbezit.....	17
3.1 Woningbezit	17
3.2 Nieuwbouw	17
3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma	18
3.4 Afstoten vastgoed.....	19
3.5 Onderhoud	19
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.....	26
6. Onze samenwerkingspartners	27
6.1 Huurdersvertegenwoordiging	27
6.2 Gemeenten.....	27
6.3 Zorg en welzijn.....	27
6.4 Woningcorporaties	28
6.5 Professionalisering inkoopfunctie	28
7. Governance	29
7.1 Governancecode.....	29
7.2 Risicomanagement	30
7.3 Integriteit.....	31
7.4 Klokkenluidersregeling	31
7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG)	32
8. Verslag Raad van Commissarissen.....	33
9. Verslag Ledenraad	42
10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag.....	44
Jaarrekening	45
11. Jaarrekening	45
11.1 Balans per 31 december 2022	45
11.2 Winst-en-verliesrekening over 2022	47
11.3 Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	48
11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	50
11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2022 (x € 1.000).....	71
11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022 (x € 1.000).....	88
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	97
12.1 Gescheiden balans per 31 december 2022.....	97
12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2022	99
12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2022.....	100
13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipubl. sector (WNT). 102	
14. Ondertekening van de jaarstukken.....	108
Overige gegevens.....	109
15. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	109
16. Bijlage kerncijfers	119

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2022. Toen ik op 1 mei van dat jaar aantrad als de nieuwe directeur-bestuurder van Bergopwaarts hadden we de corona lockdowns net achter de rug. Hierdoor kon ik gelukkig in korte tijd live kennismaken met iedereen die zich vol overgave inzet voor deze mooie woningbouwvereniging in De Peel.

Een belangrijke taak die mij te wachten stond is het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. In 2022 hebben we hiertoe samen met alle medewerkers, huurders, samenwerkingspartners en andere belanghebbenden de eerste stappen gezet. Hiermee kunnen we in de eerste helft van 2023 de koers van Bergopwaarts voor de komende jaren bepalen. Een koers die hopelijk ook tot mooie resultaten leidt. Zo scoorden we in 2022 weer positief op de Aedes Benchmark. Met als uitschieter de ruime acht die huurders ons geven voor onze dienstverlening met daarbij aangetekend dat onze bedrijfslasten nog steeds relatief laag zijn.

In 2022 kreeg Bergopwaarts met meer veranderingen te maken. Door de ervaringen in coronatijd zien we dat werken vanuit thuis meer zijn intrede heeft gedaan. Als dienstverlenende organisatie willen we het verschil maken voor onze huurders en woningzoekenden. Dit betekent dat we samen afspraken hebben gemaakt om hieraan een goede invulling te geven. Na het vertrek van de manager Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie begin 2022 is deze afdeling tijdelijk opgesplitst in aparte onderdelen voor Vastgoed en Financiën. Inmiddels is besloten om dit structureel om te zetten naar twee aparte afdelingen en hiervoor twee nieuwe vaste managers te zoeken. En na de verkiezingen in april is afgelopen zomer de Ledenraad in een nieuwe samenstelling van start gegaan.

2022 stond ook in het teken van een toegenomen aandacht voor de sociale woningbouw en een veranderende woningmarkt. Eind juni presenteerden Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de door hen gemaakte Nationale Prestatieafspraken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de politieke afspraak om in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing afdwingbare prestatieafspraken te maken over de volkshuisvestelijke opgave van corporaties. De markt voor koopwoningen maakte in de tweede helft van 2022 een pas op de plaats mede als gevolg van oplopende rentes en stijgende bouwkosten. Dit alles onder invloed van de in 2022 opgelaaide oorlog in Oekraïne. De huidige rentestand en bouwkosten zorgen ervoor dat onze nieuwbouwplannen onder druk komen te staan. Door de oorlog werd ook de ingezette stijging van de energieprijzen versterkt. We zien dat de woonlasten van onze huurders hierdoor op veel plekken enorm toenemen. Gelukkig heeft de overheid al maatregelen genomen die voor enige verlichting lijken te zorgen. Ondanks dat houden we er rekening mee dat de energielasten voor onze huurders een punt van zorg blijven en dat de onzekerheden waarmee we als corporatie te kampen hebben ook in 2023 zullen aanhouden.

Rest mij iedereen te bedanken voor de persoonlijke inzet en betrokkenheid waarmee we bij Bergopwaarts ook afgelopen jaar weer mooie resultaten hebben bereikt. Want alleen samen met medewerkers, commissarissen, Ledenraad, Huurders Belangen Organisatie De Peel, collega corporaties, zakelijke partners en andere belanghouders lukt het om Bergopwaarts vanuit een nieuwe koers door turbulente tijden te loodsen.

Evert Remmerswaal
Directeur-bestuurder

Bestuursverslag

Missie en visie

Bergopwaarts is als woningcorporatie een maatschappelijke onderneming met een maatschappelijke opdracht op het gebied van volkshuisvesting. We huisvesten zo'n 5.000 huishoudens in voornamelijk Deurne, Asten en Helmond en doen dit samen met betrokken medewerkers, commissarissen, leden van de Ledenraad, het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel, collega corporaties, zakelijke partners en andere stakeholders. Met onze missie en visie laten wij zien waar wij voor staan en wat onze identiteit en waarden zijn. 'Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen', dat is de missie van Bergopwaarts. Hierbij geven we onze inzet vorm volgens onze strategische visie die rust op drie kernwaarden: samen, persoonlijk en betrokken.

Nasleep coronacrisis

De coronapandemie heeft de afgelopen paar jaar een grote impact gehad op de samenwerking binnen onze organisatie en de verbinding met onze huurders en andere belanghebbenden. In 2022 konden we gaandeweg afscheid nemen van alle beperkende coronamaatregelen. Vanaf 21 maart 2022 zijn de normale openingstijden weer terug en wordt er meer op kantoor gewerkt. Juist om de verbinding met elkaar opnieuw uit te vinden zijn de medewerkers gevraagd om zo veel mogelijk op kantoor te werken, tenzij anders afgesproken met de leidinggevende. Ook hebben we in de loop van 2022 weer de nodige activiteiten kunnen ontplooiën om een actieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in wijken waarin we als woningcorporatie werkzaam zijn.

Wisseling van de wacht

Het besluit van de Raad van Commissarissen om de directeur-bestuurder per 1 september 2021 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. Op 1 mei 2022 resulteerde dit in de benoeming van een nieuwe statutair bestuurder van Bergopwaarts. Niet veel later, op 9 juni 2022, werd ook de Ledenraad, na de hiertoe in april gehouden verkiezingen in een nieuwe samenstelling geïnstalleerd. Op de valreep van 2022 kondigde de heer Delsing vanwege zijn vroegpensioen zijn voortijdig vertrek aan per 1 januari 2023 als commissaris van Bergopwaarts. De procedure voor de werving en selectie van zijn opvolger is eind 2022 in gang gezet.

Nieuw ondernemingsplan

Het ondernemingsplan 2017-2020 is in 2021 met een jaar verlengd. Door het vertrek in 2021 van de directeur-bestuurder heeft het opstarten van de ontwikkeling om te komen tot een nieuw ondernemingsplan vertraging opgelopen. De nieuwe bestuurder stelt in 2023 een nieuw ondernemingsplan en portefeuillestrategie vast voor de komende paar jaar. Dit gebeurt in goede afstemming met huurders, medewerkers, samenwerkingspartners en andere belanghebbenden. In 2022 hebben we alle activiteiten uit de meerjarenbegroting gecontinueerd met een actualisatie van de plannen uit de Nationale Prestatieafspraken en de Rijksbegroting 2023.

Energiecrisis

Het uitbreken van de oorlog in Oekraïne eind februari 2022 leidde tot snel stijgende energieprijzen en een algehele inflatie. Hierdoor ontvingen wij veel verontruste telefoontjes van huurders en nam het aantal betalingsherinneringen en betalingsregelingen toe. Hierop hebben we onze 400 meest kwetsbare huurders actief benaderd om het gesprek aan te gaan. Hiermee hebben we de problematiek in kaart gebracht en mensen waar nodig kunnen doorverwijzen naar de gemeente of andere hulpinstanties. Daarnaast heeft Bergopwaarts begin november 2022 alle huurders uitgenodigd voor een informatieavond met allerlei besparingstips. Voor de twaalf huurders die hier naartoe kwamen was dit een waardevolle bijeenkomst. Door de eind 2022 aangekondigde overheidsmaatregelen lijkt de eerste paniek wat geluwd. Dit houdt niet tegen dat we er rekening mee moeten houden dat veel van onze huurders voor grote financiële uitdagingen komen te staan.

Opvangcrisis asielzoekers

In september 2022 werden alle corporatiebestuurders door het ministerie van BZK geïnformeerd over de bestuurlijke afspraken met medeoverheden over de opvang van asielzoekers in verband met de acute noodsituatie in Ter Apel. Bergopwaarts heeft de afgelopen jaren altijd voldaan aan de taakstelling voor de

asielopvang. De gemeente Deurne heeft in 2022 gevraagd of Bergopwaarts twaalf extra 'koppelingen' door het COA aan de gemeente kon plaatsen en bij de gemeente Asten ging het om drie. Ook heeft Bergopwaarts de gemeente Deurne geholpen door het beschikbaar stellen van een woning voor de huisvesting van acht Oekraïners. De verwachting is dat volgend jaar de druk nog groter wordt. We blijven hierover in gesprek met de gemeente.

Bewegende woningmarkt

Door de oorlog in Oekraïne neemt de onzekerheid toe. Ook de woningmarkt is in beweging. De hypotheekrente is in korte tijd meer dan verdubbeld en de verwachting is dat deze nog verder gaat stijgen. Daarmee is een einde gekomen aan de gestage stijging van verkoopprijzen. Ondertussen is de vraag naar woningen ongekend hoog, we zien de wachttijd van woningzoekenden in ons werkgebied oplopen van 19 naar 23 maanden. Dit geldt voor zowel de reguliere woningzoekende als de bijzondere doelgroepen. Ook de toestroom van het aantal vluchtelingen uit Oekraïne die gehuisvest moeten worden, zorgt voor extra druk op de woningmarkt. Door de oorlog in Oekraïne zien we ook meer druk op de beschikbaarheid van bouwmaterialen en de daarmee samenhangende stijgende bouwprizen. Een rem op nieuwe woningbouw zou hiervan een gevolg kunnen zijn.

Start bouw Huize d'n Herd

In de zomer van 2021 zijn we gestart met de ontwikkeling van Huize d'n Herd voor de huisvesting van dak- en thuislozen in Helmond en omgeving. Dit project stuitte in eerste instantie op weerstand van met name de direct omwonenden. Naar aanleiding van bezwaren van omwonenden op de verleende omgevingsvergunning is in augustus 2022 een positieve uitspraak gedaan door de bezwarencommissie. Eén persoon heeft tegen deze uitspraak beroep aangetekend en weer ingetrokken. Daarmee werd de omgevingsvergunning onherroepelijk en kon begin september worden gestart met de sloop van het gebouw. Na een informatiebijeenkomst voor de direct omwonenden in november was op 21 december 2022 de symbolische start van de bouw van Huize d'n Herd. Daarmee zijn de belangrijkste stappen gezet in het grootste project van Bergopwaarts op dit moment.

Nationale Prestatieafspraken

In de zomer van 2022 kwamen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Prestatieafspraken (NPA) overeen. Deze afspraken bevatten ambitieuze doelen rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de politieke afspraak om in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing afdwingbare prestatieafspraken te maken over de volkshuisvestelijke opgave van corporaties. In onze meerjarenbegroting 2023-2027 zijn deze maatregelen reeds meegenomen, zoals het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen, geen woningen met energielabel E of slechter vanaf 2028 en geen huurverhoging bij isolatie. De NPA worden onderdeel van de gemeentelijke prestatieafspraken en we gaan ze op deze manier monitoren.

Lokale prestatieafspraken

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2022 maakten we kennis met nieuwe wethouders in de gemeentes waarin we actief zijn en als woningcorporatie mee te maken hebben. In Deurne en Asten kwamen we samen met Huurders Belangen Organisatie De Peel ook weer tot nieuwe prestatieafspraken. De invloed van de NPA zijn hierin nog niet volledig meegenomen. Deze effecten zullen worden vormgegeven in de volgende ronde, wanneer er ook meer duidelijkheid is over de uitwerking van de NPA. In 2022 is in samenspraak met de gemeente Helmond en de daar actieve woningcorporaties besloten om geen bod uit te brengen op de woonvisie van Helmond en de prestatieafspraken van 2021 voort te zetten in 2022. Deze afspraken zijn in december 2022 aangevuld en gewijzigd om in 2023 te kunnen voldoen aan de NPA.

Realisatie maatschappelijke opgaven

Als woningcorporatie hebben we belangrijke maatschappelijke opgaven te vervullen op het terrein van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. In 2022 leidde dit tot de volgende resultaten:

Betaalbaarheid

In 2022 wezen we bijna 94% van de vrijkomende woningen toe aan de primaire doelgroep en 6% in de vrije ruimte. Daarnaast wezen we 97,3% van onze vrijkomende sociale huurwoningen passend toe.

Onze voorraad bestond in 2022 voor 95% uit goedkope en betaalbare huurwoningen. De druk op de woningmarkt blijft ongekend hoog. Het aantal huuropzeggingen was het afgelopen jaar wederom 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. Onze huurprijzen verhogen we gemiddeld niet meer dan met het toegestane percentage. 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 2022 hebben we 101 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in Deurne.

Voordat we kunnen bouwen, moeten we veel voorbereidend werk uitvoeren. Dit hebben we voor een viertal projecten met in totaal 220 woningen gedaan zodat ook in 2023 de bouwstroom doorgaat. De druk op de woningmarkt is groot, er is een tekort aan woningen en de sociale draagkracht daalt. Het langer en meer zelfstandig wonen zorgen voor een toename van de vraag naar sociale huurwoningen. In onze woningen en wijken neemt het aantal kwetsbare personen toe.

Verduurzaming

In 2022 hebben we veel van onze voorgenomen verduurzamingsplannen kunnen uitvoeren. In totaal hebben we 251 woningen verduurzaamd. Voor 71 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. We zetten de komende jaren fors in op het verduurzamen van ons bezit. Gezien de hoge gas- en energieprijzen dragen we daarmee ook bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

Aedes benchmark

Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, voert sinds 2014 jaarlijks een benchmark uit waarmee de prestaties van corporaties duidelijk en onderling vergelijkbaar worden gemaakt. In 2022 waren de scores van Bergopwaarts vergelijkbaar met die van vorige jaren en uitstekend te noemen. Onze huurders waarderen onze inzet met een gemiddeld rapportcijfer van 8,3 en dit leidt tot een score A op het prestatieveld huurdersoordeel. Daarnaast scoorden we in 2022 net als in het voorgaande jaar een A op het prestatieveld bedrijfslasten en een B op de prestatievelden duurzaamheid en onderhoud & verbetering.

Financieel gezond

Bergopwaarts is een financieel gezonde organisatie. We zetten ons vermogen verantwoord in en maken optimaal gebruik van de financiële mogelijkheden zonder ons voortbestaan op het spel te zetten. Mede in verband met grote ontwikkelingen als de oorlog in Oekraïne en de hoge prijsinflatie wordt in de meerjarenbegroting 2023-2027 gewerkt met verschillende hierop gerichte scenario's. In de scenario-analyse zien we dat de financiële kengetallen onder druk kunnen komen te staan, maar dat we voldoende in control zijn om tijdig bij te sturen. Wel vraagt dit ons een standpunt in te nemen op onze interne signaalnormen voor de kengetallen. De noodzaak om intern onze risicobereidheid in kaart te brengen groeit hiermee. Het huidige bestuurlijke standpunt is dat onze interne signaalnormen gelijk zijn aan de extern opgelegde normen, behalve voor de LTV, omdat we daar weinig invloed op hebben. Deze signaalnorm verzwaren wij van 85% naar 75%.

Vastgoedwaarde

We hebben de begrote omzet voor 2022 van € 37 miljoen gerealiseerd. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 8,1 miljoen € 5,2 miljoen lager dan begroot, met name vanwege een verplichte wijziging van de verwerking van de heffingsvermindering. 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 (€ 19 miljoen), minder leningen (€ 13,2 miljoen) en minder uitgaven aan onderhouds- en bedrijfskosten (€ 1,8 miljoen), vanwege extra heffingsvermindering op de verhuurderheffing heeft er geen afdracht plaatsgevonden. Een hogere stijging van de WOZ-waardes hebben tot een naheffing van de vennootschapsbelasting over het jaar 2020 geleid.

Risicobeheersing

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. 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. Strategisch gezien 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. De beïnvloeding zoeken we vooral op in de samenwerking met collega-corporaties, goed overleg met de gemeenten en actief deelnemen in de koepelorganisatie Aedes.

Fraude en integriteit

De directeur-bestuurder van Bergopwaarts erkent het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten binnen de vastgoedsector. In 2022 is een frauderisicoanalyse uitgevoerd die onderdeel vormt van de integrale risicobeheersing van Bergopwaarts. Hieruit bleek dat er op enkele gebieden een hoger dan normaal risico is op frauduleuze handelingen. Om dit risico te verlagen, zijn er aanvullende interne beheersmaatregelen opgesteld. Deze worden middels interne controles periodiek beoordeeld.

Om te zorgen dat externe partijen vertrouwen op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier van zaken doen, heeft Bergopwaarts een integriteitscode opgesteld die periodiek onder de aandacht wordt gebracht bij medewerkers. Ook beschikt Bergopwaarts over een vertrouwenspersoon en is er een proces voor medewerkers om mogelijke misstanden te melden. De integriteitscode, gedragscode voor beleidsbepalers en de klokkenluidersregeling zijn beschikbaar via de website van bergopwaarts.

De (financiële) processen van Bergopwaarts worden gekenmerkt door functiescheiding om te voorkomen dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa. Waar de omvang van de organisatie functiescheiding niet mogelijk maakt zijn specifieke maatregelen genomen die ervoor zorgen dat mogelijke onvolkomenheden tijdig worden gesignaleerd.

Ondanks alle genomen maatregelen blijft er altijd een risico bestaan dat het management of de directie maatregelen doorbreekt en dat er sprake is van samenspanning tussen medewerkers. Om dit te voorkomen zorgt Bergopwaarts ervoor dat de besluitvorming transparant is en er een governance structuur is. De belangrijkste controle ligt echter in de cultuur van Bergopwaarts. Er heerst een open cultuur waarin medewerkers worden aangemoedigd om hun zorgen te uiten en eventuele misstanden te melden.

De uitgevoerde risicoanalyse op fraude biedt een goed inzicht in de belangrijkste risico's. Gelukkig hebben de al eerder geïmplementeerde maatregelen in de afgelopen jaren ervoor gezorgd dat dit risico tot een minimum beperkt is gebleven en er in 2022 geen sprake was van frauduleuze handelingen. Daarom zijn er in 2022 geen aanvullende maatregelen noodzakelijk gebleven.

Informatiebeveiliging heeft binnen Bergopwaarts altijd een hoge prioriteit, vanwege de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en de daarmee samenhangende reputatie. Zoals eerder vermeld vinden tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering controles plaats om vast te stellen of er volgens de afspraken wordt gewerkt. Waar mogelijk worden ook controles in het systeem ingebouwd. De security en privacy officer beoordelen de kwaliteit en naleving van de maatregelen. Daarnaast vindt periodiek een toetsing plaats van informatiebeveiliging. Indien het blijkt dat nieuwe technieken, software of andere systemen van invloed kunnen zijn op een van de eerder genoemde perspectieven, dan zal de security officer in samenwerking met de privacy officer deze afzonderlijk beoordelen.

Verbeterde managementrapportages en evaluaties

In 2022 zijn we gestart met een nieuwe opzet van de managementrapportages die ook met de Raad van Commissarissen worden gedeeld. Per vier maanden wordt een rapportage opgesteld om naast sturing de voortgang te verantwoorden van de activiteiten. Er is nu een betere koppeling tussen de strategische doelen en de daarbij behorende operationele indicatoren en er wordt op een overzichtelijke manier inzicht gegeven in de

prestatieafspraken en de lopende en geplande projecten. Daarnaast zijn de evaluaties van de in 2022 afgeronde nieuwbouwprojecten gedeeld met alle betrokkenen binnen de organisatie om samen de leerpunten te bespreken en mogelijke verbeteringen in onze processen.

Actualisering statuten en beleidsdocumenten

De Woningwet is met ingang van 1 januari 2022 gewijzigd. Dit heeft als gevolg dat een aantal bepalingen in onze statuten moet worden aangepast. Deze statutenwijziging hebben we in 2022 in gang gezet en wordt in 2023 voor definitieve besluitvorming aan de Ledenraad voorgelegd. Ook zijn in 2022 respectievelijk het compliance statuut, privacy beleid, investeringsstatuut, treasury- en beleggingsstatuut en het reglement financieel beleid en beheer geactualiseerd. Verder heeft het in 2021 opgestelde inkoopbeleid in 2022 als ingroeimodel zijn beslag gekregen in de organisatie. De kans bestaat dat woningcorporaties een Europese aanbestedingsplicht krijgen en dan helpt het als we als corporatie al de nodige stappen hebben gezet in het (verder) professionaliseren van het inkoopbeleid.

Impact juridische uitspraken

In 2021 oordeelde de Hoge Raad in het Didam-arrest dat de overheid grond, die zij in eigendom heeft, over het algemeen niet een-op-een mag verkopen. In een kortgedingvonnis in 2022 zag de rechtbank Midden-Nederland mogelijkheden om grond een-op-een aan een corporatie te verkopen voor sociale woningbouw, vanwege de bijzondere positie van de corporatie. Hierop hebben we de interne afspraak gemaakt dat bij elk nieuw nieuwbouwplan de risicoafweging in verband met het Didam-arrest wordt gemaakt. In 2022 werd ook uitspraak gedaan in het Acantus-arrest waarin door de Hoge Raad werd geoordeeld dat voor het leveren van warmte aan huurders via een warmte-koudeopslag alleen de kosten voor warmteverbruik in rekening gebracht mogen worden en geen onderhoudskosten. Omdat deze kosten door ons niet in rekening worden gebracht, heeft deze uitspraak geen impact op een correctie van de afrekening servicekosten richting onze bewoners. Op 22 november 2022 heeft de hoogste bestuursrechter geoordeeld dat de op 1 juli 2021 in werking getreden bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Gemeentes wijzen erop dat lopende en nieuwe vergunningsaanvragen hierdoor mogelijk vertraging kunnen oplopen.

Organisatorische ontwikkelingen

Sinds het vertrek van de manager Bedrijfsvoering per 1 maart 2022 is de afdeling Bedrijfsvoering tijdelijk opgesplitst in twee afdelingen, namelijk Vastgoed en Financiën. Hiervoor werden twee tijdelijke leidinggevendenden aangesteld. In het najaar van 2022 is in overleg met de ondernemingsraad besloten om de tijdelijke splitsing om te zetten in een structurele splitsing, te weten een nieuwe afdeling Vastgoed en een nieuwe afdeling Bedrijfsvoering (waar Financiën en Informatisering & Automatisering onder komen te vallen). Eind 2022 is de werving en selectie van twee vaste managers voor deze nieuwe afdelingen in gang gezet. Vanaf 1 januari 2023 hebben wij een nieuwe manager Bedrijfsvoering. Eerder werd al een nieuwe vaste bestuurssecretaris geworven. Deze is op 29 augustus 2022 van start gegaan. Om de flexibiliteit van het thuiswerken uit de coronatijd blijvend mogelijk te maken zijn de spelregels hiervoor in constructief overleg met de ondernemingsraad eind 2022 vastgesteld in een thuiswerkbeleid.

Ontwikkelingen 2023

2023 wordt voor ons het jaar waarin we vanuit de vaststelling van een nieuw ondernemingsplan verder gaan bouwen aan het realiseren van onze maatschappelijke opgaven. Hierin voelen we ons gesteund door de ambitieuze doelen zoals deze ook in de Nationale Prestatieafspraken zijn gesteld. Het realiseren van deze doelen kunnen we niet alleen. Hiervoor zullen we de komende tijd nog actiever dan voorheen de verbinding opzoeken met onze maatschappelijke partners zoals gemeentes, collega corporaties en lokale zorg- en welzijnsorganisaties. De aanhoudende oorlog in Oekraïne en bijkomende maatschappelijke ontwikkelingen maken dat we onzekere tijden tegemoet gaan. Hiertegen moeten we niet alleen als organisatie bestand kunnen blijven, dit betekent ook dat we oog moeten blijven houden voor de persoonlijke situatie van onze huurders. Het perspectief van de huurder en de samenwerking in ons netwerk komen ook aan de orde in de vierjaarlijkse visitatie van onze corporatie die in 2023 weer op het programma staat. Ook dit biedt een mooie basis om van daaruit met nieuw elan samen met anderen aan onze maatschappelijke opgaven te werken.

Evert Remmerswaal
directeur-bestuurder

Jaarverslag

1. Onze klant

1.1 Tevreden klanten

Een goede klantwaardering van huurders, woningzoekenden en andere betrokkenen vinden we belangrijk. Wij bereiken dit door naar mensen te luisteren en mee te denken, maar ook door duidelijk te zijn wanneer dit nodig is. 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 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

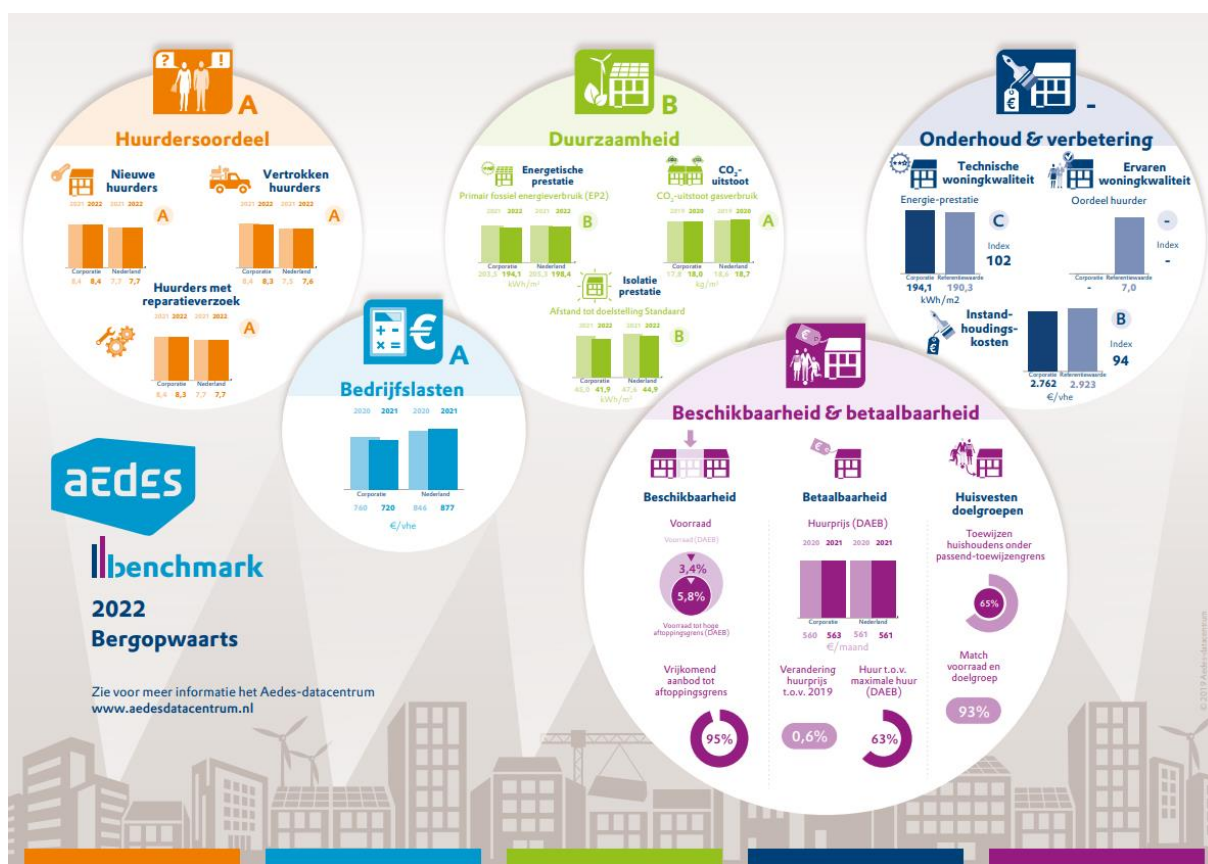
Dit jaar heeft ruim 90% van de corporaties weer meegedaan aan de Aedes-benchmark, een manier om binnen de sector zelf en van elkaar te leren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Duurzaamheid, Onderhoud & Verbetering, Huurdersoordeel, Bedrijfslasten en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Voor 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	*
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.

* Vanwege het ontbreken van een score voor de ervaren woonkwaliteit hebben we geen deelscore ontvangen voor het resultaatgebied Onderhoud & verbetering. Inmiddels is de enquête opgestart, waardoor we volgend jaar weer een deelscore ontvangen.



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 2022 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.

Leefbaarheidsinitiatieven



Straatbijeenkomsten Koolhof Deurne

In juni en juli organiseerden Wijkraad Koolhof en LEV-Groep Deurne een aantal straatbijeenkomsten. Doel was om na de lange coronatijd buurtgenoten weer eens samen te brengen. Ook om te horen wat er speelt en leeft in de wijk. Wij zorgden voor de koffie, thee, ranja en de koekjes.



Opknappen pleintje Wilgenhof Deurne

Bewoners van de Wilgenhof in Deurne knapten het pleintje, waar ze aan wonen, zelf op en maakten het aantrekkelijker voor spelende kinderen. Als bijdrage financierden wij twee bankjes en een speeltoestel. Hiermee ondersteunen we graag het leuke initiatief en de saamhorigheid van alle bewoners.



Burendag De Heuvel Deurne

Ter gelegenheid van Burendag hesen bewoners van De Heuvel in Deurne een speciale vlag met een foto van de appartementen. De bewoners kwamen bij elkaar in de binnentuin. Daar bakten en aten ze samen gezellig streuf (pannenkoeken). Wij lieten de vlag drukken en zorgden naast de koffie en thee, voor leuke kleine prijsjes voor de loterij.



Burendag De Koolhof Deurne

In de wijk Koolhof in Deurne was er een gezellige burendag. Met hapjes van allerlei culturen maakten bewoners er een leuke middag van. Ook voor de kinderen waren er leuke activiteiten. Wij ondersteunden dit initiatief financieel om het mede mogelijk te maken.



Burendag Heiakker Deurne

Het doel van de burendag in de Heiakker was om als burens wat meer in contact met elkaar te komen. En ook om de inloopdagen van het wijkcentrum aandacht te geven. Met koffie, thee en wat lekkers en voor kinderen stoepkrijt en knutselplaten was het een gezellige bijeenkomst. Wij ondersteunden dit initiatief financieel om dit mede mogelijk te maken.



Eerste koffieochtend Nachtegaallaan Helmond

De eerste koffieochtend in oktober in het nieuwe appartementengebouw Nachtegaal in Helmond was een groot succes. Een heel aantal bewoners kwam kennismaken met de burens. Zo'n succes dat er voortaan wekelijks een koffiemomentje wordt georganiseerd! Wij zorgden voor de uitnodiging, koffie, thee en wat lekkers.



Bloembakken voor de Lindenlaan Deurne

De Lindenlaan in Deurne is samen met de bewoners en de Gemeente Deurne opgefleurd met bloembakken. Wij schaften de bloembakken aan en lieten die installeren.



Senioren carnavalsmiddag Hellemanstraat en omgeving Deurne

Carnavalsvereniging De Hellevegers uit Deurne organiseerden een ouderenmiddag. Wij ondersteunden het mogelijk maken van live muziek waardoor huurders uit de Hellemanstraat en omgeving genoten van een fijne en gezellige middag.



Koffie Korting

Om het samenzijn te bevorderen boden we kortingsbonnen aan voor koffie of thee bij de inloopochtenden van BijdeHand in de Hoeksteen in de St. Jozef.



Kerst in de Heiakker Deurne

De Heiakker vierde kerst bij het Wijkcentrum. Met een kerstswensboom, kleurwedstrijd, kerstman, glühwein, warme chocomel, warme hapjes en muziek was het een gezellige activiteit. Wij ondersteunde deze activiteit financieel.



Kerstverlichting Palladium Helmond

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 Deurne

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

1.2.1 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 2022 zijn de overlastcijfers gestabiliseerd. We zien wel een stijging van de geluidsoverlastmeldingen.

Aantal leefbaarheidszaken naar type

Jaar	2022	2021
Totaal aantal overlastkwesties	343	341
Psychische en verslavingsproblematiek	30	29
Verwaarlozing	123	103
Geluidsoverlast	139	88
Onrechtmatig gebruik woning	39	59
Overig	12	62

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	2022	2021
Totaal aantal overlastkwesties	343	341
Deurne	236	250
Asten	77	74
Helmond	24	14
Overig	6	3

2. Verhuur- en betaalbaarheid

2.2 Verhuringen

Woningzoekenden

Ruim 7.200 personen (in 2021: 5.870) 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%. Dit percentage blijft gelijk ten opzichte van voorgaande jaren.

	2022	2021	2020	2019	2018
Actief woningzoekenden	7.228	5.870	4.473	3.074	2.149
Wachttijd in maanden	24	19	23	21	19
Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning	187	149	102	57	49

In bovenstaande tabel staat een overzicht van het aantal woningzoekende dat (cumulatief) vanaf 2018 minimaal 1x keer op een woning heeft gereageerd. Hier is een stijgende lijn in te zien. Dit is conform het landelijke beeld over de krappe woningmarkt. De wachttijd is ook weer gestegen. Dit is een inhaalslag na de twee Coronajaren, waarin mensen toch verhuizingen hebben uitgesteld. Het toevoegen van nieuwe woningen is het belangrijkste instrument om de beschikbaarheid te vergroten.

De mutatiegraad is in 2022 licht gestegen naar gemiddeld 5,86% van de woningvoorraad (2021: 5,45%). Mutaties vanuit opgeleverde nieuwbouwwoningen, terugkoop van koopgarantwoningen en verkopen zijn in deze cijfers niet meegenomen. Vanwege doorstroming naar opgeleverde nieuwbouwwoningen zien we een lichte stijging in 2022.

Verhuringen aan doelgroep met recht op huurtoeslag (passend toewijzen)

Omschrijving	2022		2021			
	Grens huur	Grens inkomen	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met recht op huurtoeslag			303	97,3%	314	98,4%
Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens	€ 633,25	€ 23.975 of € 24.075	218	97,1%	216	97,7%
Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens	€ 633,25	€ 32.550 of € 32.675	41	100,0%	61	100%
Aantal verhuringen meerpersoons huishoudens	€ 678,66	€ 32.550 of € 32.675	37	97,3%	37	100%

We hebben in 2022 97,3% 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	2022		2021	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 763,47	434	100,0%	493	100,0%
Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 40.765 of ≤ € 45.014	408	94,0%	459	93,1%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 40.765 en ≤ € 45.014		vervallen	10	2,0%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 40.765 of > € 45.014	26	6,0%	24	4,9%

Met ingang van 2022 gelden er nieuwe toewijzingsregels, waarbij de 'tussencategorie' verdwijnt voor mensen met een (laag) middeninkomen. In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen

toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijspeil 2022).

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Je moet dan als corporatie hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken. Bergopwaarts heeft hierover geen prestatieafspraken gemaakt.

94% van de woningen verhuurden we aan de primaire doelgroep.

2.2.1 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. 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	2022	2021
Indicatie (gelijkvloers/zorg)	13	20
Urgentie	39	39
Statushouders	30	21
Wijkvernieuwing	0	0
Overige directe verhuur	20	19
Totaal directe verhuur	102	99
Als % van totale verhuringen	24,1%	20,1%

In 2022 zijn 39 woningen direct toegewezen vanwege urgentie. Dit aantal is gelijk aan het aantal in 2021. In 2020 was het aantal urgentieverzoeken lager. De taakstelling aan gemeenten, voor huisvesting van statushouders is in 2022 gestegen. We hebben 30 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.

2.3 Huurverhoging

In 2022 hebben we een jaarlijkse huuraanpassing van gemiddeld 0,50% doorgevoerd. We hebben uitvoering gegeven aan het overheidsbeleid. Met deze lagere huuraanpassing zijn we onze bewoners tegemoet gekomen vanuit de toegezegde heffingsvermindering van de verhuurderheffing.

2.4 Incasso

In 2022 is de huurachterstand stabiel gebleven. Wel zien we dat het aantal mensen met een huurachterstand fors gestegen is. Door met deze mensen zo vroeg mogelijk contact te leggen lukt het om betalingsregelingen en hulp of begeleiding in te schakelen.

Vorderingen en huurachterstanden

Jaar	2022			2021		
	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
(ex-) Huurders met een openstaande vordering	468	€ 291.500	0,76%	285	€ 336.000	0,86%
Waarvan zittende huurders	366	€ 127.000	0,33%	227	€ 136.000	0,33%
Waarvan vertrokken huurders	102	€ 164.500	0,43%	58	€ 200.000	0,53%

2.5 Ontruimingen

In 2022 zijn er vijf ontruimingen geweest. Deze ontruimingen hebben allen plaats gevonden toen alle hulp om uitzetting te voorkomen geweigerd werd of onvoldoende resultaat opleverde. Ons streven om huuruitzettingen te voorkomen is niet helemaal gelukt, maar in een enkel geval is het niet te voorkomen.

Vonnissen ontbinding en ontruiming

Aanleiding	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/Regeling	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/Regeling
Huurachterstand	15	3	0	12	9	3	0	6
Druggerelateerd								
Overlast	2	2	0	0				
Woonfraude								
Totaal	17	5	0	12	9	3	0	6

3. Ons woningbezit

3.1 Woningbezit

In 2022 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 71 woningen vergroot tot 4.901 (in 2021: 4.829).

De totale woningvoorraad is in 2022 gestegen met de oplevering van 101 woningen in Deurne (Christinaplantsoen, Haspelweg, Molenstraat en een woonwagen). We verkochten 14 woningen en we hebben 4 koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen. Daarnaast is een bedrijfsruimte weer als zelfstandige woning in gebruik genomen.

Klasse-indeling woongelegenheden

Omschrijving	2022		2021	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal goedkoop betaalbaar (\leq € 442,46)	619	12%	647	12%
Aantal betaalbaar ($>$ € 442,46 en \leq € 678,66)	4.282	80%	4.182	80%
Aantal duur ($>$ € 678,66 en \leq € 763,47)	207	4%	186	4%
Aantal duur ($>$ huurtoeslaggrens € 763,47)	35	1%	37	1%
Aantal onzelfstandig	167	3%	166	3%
Totaal	5.310	100%	5.218	100%

3.2 Nieuwbouw

Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2022

In 2022 zijn de projecten Christinaplantsoen en Haspelweg (97 sociale huurwoningen en -appartementen) opgeleverd. Hiermee hebben we in Deurne een mooie toevoeging aan ons bezit gerealiseerd.

In uitvoering 2022

In 2022 is één project, d'n Herd in Helmond (83 sociale huurappartementen), gestart met de uitvoering. Deze locatie voor de opvang van dak- en thuislozen wordt volgens de planning in januari 2024 opgeleverd.

In voorbereiding 2023

Teneinde voldoende nieuwbouw te realiseren werken we nauw samen met de gemeenten Asten en Deurne en de projectontwikkelaars die in deze regio actief zijn. Voor de periode 2023 tot en met 2027 zijn 448 woningen in voorbereiding in Deurne en Asten. Voor Helmond hebben we geen nieuwe initiatieven.

3.2.1 Grondposities

De huidige grondpositie aan de Binderendreef (plan Eevers) wordt medio 2023 ingebracht in de grondexploitatie van de gemeente en onze projectpartner ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen in 2027.

De huidige grondpositie aan de Berkenstraat kan deel gaan uitmaken van een nieuwe ontwikkeling door een projectontwikkelaar aldaar. Hier moeten voorlopig we de ontwikkelingen afwachten.

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Strategie	Classificatie	M ²	Waarde
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	Niet-DAEB	39.023	€ 401.000
Berkenstraat	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	DAEB	4.628	€ 124.000
Totaal					43.651	€ 525.000

3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma

We volgen de ambities van de sector om in 2030 voor alle woningen een gemiddeld label A te realiseren. Momenteel hebben we een gemiddeld label B. We realiseren ons dat 2030 nog maar 7 jaar van ons verwijderd is en dat er nog veel woningen aangepakt moeten worden om deze doelstelling te halen.

In onze aanpak kiezen we voor de kansen die er zijn om de woning afdoende te isoleren. We richten ons hierbij op de door Aedes ontwikkelde Standaard. De woningen die verbeterd zijn volgens de Standaard zijn voorbereid voor installaties met niet-fossiele energiebron. De keuze voor de niet-fossiele energiebron hangt af van de mogelijkheden welke in de warmtevisies van de gemeenten uitgewerkt worden.

Voor nieuwbouw kiezen we bij eengezinswoningen voor een warmtepomp en voor meergezinswoningen voor een WKO-installatie. In ons werkgebied zijn momenteel geen andere mogelijkheden.

Het huidige verduurzamingstempo van de bestaande woningen bedraagt ca. 270 woningen per jaar. We zetten in op het geheel wegwerken van de slechte labels (E-F-G-labels) eind 2025 en een gemiddeld label A in 2030.

In 2022 is de nieuwe EP2 score bepaald voor een groot aantal woningen die op een verouderde basis eerder zijn gemeten. Dit heeft ertoe geleid dat de totale EP2 score niet verbeterd is ten opzichte van vorig jaar.

EP2 Klasse	2022		2021	
EP2 ≤ 160,00 (A)	1.645	31%	1.467	28%
160,01 > EP2 ≤ 190,00 (B)	1.036	20%	1.028	20%
190,01 > EP2 ≤ 250,00 (C)	1.749	33%	1.786	34%
EP2 > 250,01 (D t/m G)	708	13%	736	14%
Onbekend	5	0%	35	1%
Onzelfstandige wooneenheden	167	3%	166	3%
Totaal naar EP2	5.310	100%	5.218	100%

In 2022 zijn we gestart met onderstaande projecten. Vanwege vertragingen bij kavels 9 en 14 worden deze begin 2023 opgeleverd. De overige kavels verlopen volgens planning.

Lopende Renovatieprojecten (bedragen * € 1.000)	Aantallen	2022		2023		Totaal		
		Budget	Realisatie	Budget	Prognose	Budget	Prognose	Verschil
Kavel 8 Houtenhoek	124	3.664	4.474	1.880	725	5.544	5.199	-345
Kavel 9 Dakrenovatie	27	954	916	0	153	954	1.069	115
Kavel 12 Verduurzaming kozijnwerk	77	1.291	2.009	1.172	320	2.463	2.329	-134
Kavel 13 Verduurzaming kozijnwerk	58	1.321	1.872	792	1.718	2.113	3.590	1.477
kavel 14 Verduurzaming dak Pastoor Jacobstraat	30	947	929	0	110	947	1.039	92
Totaal	316	8.177	10.200	3.844	3.026	12.021	13.226	1.205

Middels het Mureno concept zijn er in 2022 58 (2021: 71) woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 3,9 mln. Vanwege het projectmatig aanpakken van de verduurzamingsopgave zien we een terugloop van woningen die hiervoor in aanmerking komen. Deze trend zal de komende jaren voortzetten. We zetten daarom in op een andere strategie waarbij we woningen vraaggestuurd (in verhuurde staat) verduurzamen op verzoek van de bewoner.

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. Ook kan verkoop van woningen bijdragen aan de leefbaarheid in een wijk. In 2022 verkochten we vier woningen in Deurne, een woning in Asten en negen woningen in Delft. In Asten 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 vier garageboxen. Van de vier koopgarantwoningen die we in 2022 terugkochten, zijn er drie kleinere woningen opgenomen in onze betaalbare voorraad. Eén woning is na een periode van leegstand weer verkocht. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 5,2 miljoen bij aan de realisatie van onze nieuwbouwprojecten en verduurzaming.

3.4.2 Sloop bestaand bezit

We hebben in 2022 geen woningen gesloopt.

3.5 Onderhoud

Onderhoudssoort	2022	2021	Verschil
Reparatieonderhoud	1.155.000	1.028.000	127.000
Mutatieonderhoud	420.000	358.000	62.000
Binnenonderhoud	1.121.000	811.000	310.000
Planmatig onderhoud	9.420.000	6.522.000	2.898.000
In beheer gegeven vastgoed	23.000	96.000	-73.000
Onderhoud eigen kantoor	63.000	65.000	-2.000
Totaal	12.202.000	8.880.000	3.322.000

Toelichting

Het reparatie- en mutatieonderhoud zijn licht gestegen vanwege de toegenomen kostenstijgingen. Bij mutatieonderhoud is ook een stijging zichtbaar in het aantal werkopdrachten (10%).

Ten aanzien van het binnenonderhoud is 38% meer gerealiseerd als gevolg van een toename van het aantal aanvragen als gevolg van het relatief grote aantal renovaties die in 2022 zijn uitgevoerd. Renovaties geven aanleiding tot vervanging van badkamers, toilet en keukens.

Het planmatig onderhoud laat een toename zien, ondanks minder uitgevoerd schilderwerk dan gemiddeld als gevolg van de inrichting van de nieuwe werkwijze resultaatgericht schilderwerk. Deze toename heeft met een verschuiving van werkzaamheden binnen de renovatieprojecten te maken. Na inventarisatie is gebleken dat meer werkzaamheden vervangende onderhoudswerkzaamheden zijn en voor een kleiner deel betrekking hebben op verbeteringen van deze bestaande woningen.

4. Onze corporatie

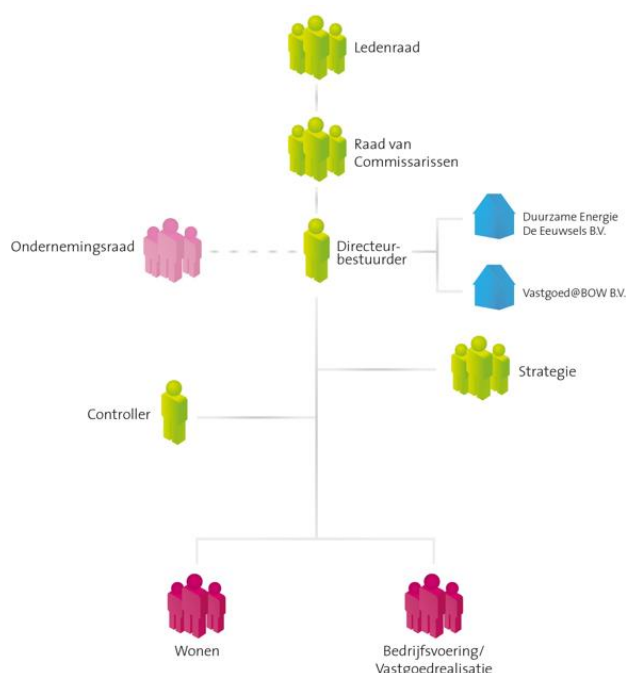
4.1 Ondernemingsplan

Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder is er ook meteen een start gemaakt met het maken van een nieuw ondernemingsplan. Dit ondernemingsplan is wel meteen gekoppeld aan de portefeuillestrategie, die ook herzien wordt. De medewerkers worden stap voor stap meegenomen en bij onze (sociaal maatschappelijke) partners is en wordt onze koers getoetst en verwerkt in het ondernemingsplan en portefeuillestrategie. Medio 2023 zal de besluitvorming afgerond zijn.

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. Met ingang van 2023 wordt deze afdeling opgesplitst naar twee afzonderlijke afdelingen, Vastgoed en Bedrijfsvoering.

4.2.2 Onze mensen

We doen het samen

Gelukkig zijn de Coronamaatregelen in februari 2022 opgeschort en zijn ze gedurende jaar ook niet meer nodig geweest. De twee jaar thuiswerken en lockdowns hebben een behoorlijk effect hebben gehad op het samenwerken. Medewerkers waren veel meer gericht op het uitvoeren van hun eigen werk. We zien dan ook weer veel meer mensen naar kantoor komen en het thuiswerkbeleid zorgt ervoor dat we de goede dingen mee hebben genomen, maar dat er weer gewerkt wordt aan de integraliteit tussen teams en afdelingen. Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder wordt dit versterkt. Gezamenlijk werken we aan een nieuw ondernemingsplan en portefeuillestrategie. Deze zal medio 2023 afgerond zijn.

Eind 2022 werken 38 (31,91 fte) collega's samen aan de realisatie van onze doelstellingen. De instroom en uitstroom hebben elkaar in evenwicht gehouden. Er zijn in 2022 vier collega's toegevoegd aan het team en er zijn eveneens vier medewerkers die ons verlaten hebben. De werving voor een manager Vastgoed is opgestart, maar nog niet ingevuld.

Als lerende organisatie hebben we een stagiaires begeleid en doen we mee aan het traineeprogramma via expeditie loopbaan. Dat wil zeggen dat we elke 8 maanden een afgestudeerde mee laten draaien in onze werkprocessen en hier hopelijk ook een enthousiaste medewerker voor de sector of onszelf aan over houden.

Thuiswerkbeleid

In 2022 hebben we thuiswerkbeleid vastgesteld. Op deze manier willen we de voordelen van thuiswerken behouden zonder dat de integraliteit en het samenwerken hieronder lijden. Bij de afweging of mensen thuis kunnen werken heeft het onderlinge verbinden en de dienstverlening de prioriteit.

Verplichte permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties moeten hun kennis blijven ontwikkelen via trainingen en cursussen. Over een periode van 3 jaar moet de bestuurder 108 Permanente Educatie-punten halen. Tot 1 mei 2022 werd het bestuur van Bergopwaarts waargenomen door een interim-directeur-bestuurder. Met ingang van 1 mei 2022 is de heer E. Remmerswaal benoemd als de nieuwe statutair bestuurder. De heer E. Remmerswaal heeft in 2022 46,5 PE-punten behaald. In 2021 was hij niet actief als bestuurder en heeft hij geen PE-punten behaald. In de periode daarvoor heeft hij in 2020 47 PE-punten behaald. Met ingang van 1 januari 2023 worden nieuwe PE-kaders van toepassing op grond waarvan bestuurders jaarlijks 36 PE-punten moeten behalen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim ligt sinds 2022 weer op een voor ons gebruikelijk niveau. Het verzuim bedroeg in 2022 1,5%, terwijl het totale verzuim in 2021 8,8% was. Het aantal verzuimmeldingen is wel gestegen van 12 naar 19. De oorzaken van het ziekteverzuim zijn divers en 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 zijn in 2022 geen meldingen 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 2022 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 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	36.414	34.926
Opbrengsten servicecontracten	893	728
Overige bedrijfsopbrengsten	226	193
	37.533	35.847
Bedrijfslasten		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	2.475	2.368
Onderhoudslasten	12.202	8.880
Leefbaarheid	155	200
Lasten servicecontracten	908	822
Niet beïnvloedbare lasten	5.766	4.577
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	2.436
Overige bedrijfslasten	2.389	2.367
Rentelasten	5.493	5.411
	29.388	27.061
Bedrijfsresultaat	8.145	8.786
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	3.041	1.518
Afschrijvingen	-247	-303
Waardeveranderingen	33.795	67.178
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.469	-2.149
Resultaat deelnemingen	-29	-6
	35.091	66.238
Resultaat na belastingen	43.236	75.024

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar ten opzichte van 2021 een lichte verhoging laten zien. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 2,7% toegenomen. Dit heeft met name betrekking op lonen en salarissen vanwege een loonsverhoging vanuit de CAO. De onderhoudslasten laten een stijgende lijn zien (37%). Dit is voornamelijk te verklaren door de verduurzaming van een groot aantal daken, gevels en kozijnen. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden zijn eveneens gestegen (26%). De voornaamste reden hiervoor is de toegepaste vermindering van de verhuurdersheffing in 2022 door de opgeleverde nieuwbouwwoningen aan de Haspelweg, Christinaplantsoen en de Eeuwsels (eind 2021). Uit een uitspraak van de Hoge Raad in de zomer van 2022 volgt dat deze verminderingen als desinvestering verwerkt moeten worden en niet in tegenstelling tot voorgaande jaren als 'opbrengst' in het resultaat. Ons bedrijfsresultaat laat hierdoor en door de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage een stijging zien, waardoor we blijven voldoen aan de financiële ratio's.

Door stijgende rente en inflatie zien we een stabilisatie van de markt waardoor de disconteringsvoet is toegenomen en hiermee de waardeveranderingen zijn afgenomen.

5.1.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich als een wederom sterke woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft interesse bestaan, al zien we deze matigen richting begin 2023. Dit heeft er, samen met de oplevering van 101 nieuwe woningen, op totaalniveau voor gezorgd dat de marktwaarde is gestegen met € 61 miljoen (van € 876,4 miljoen naar € 937,4 miljoen). Voor de bestaande eenheden die ultimo 2021 in exploitatie waren is de marktwaarde met € 40,5 miljoen gestegen naar € 916,9 miljoen als gevolg van een stabiliserende verkoopmarkt, een verhoging van de markthuren en het vervallen van de verhuurderheffing. Dit betreft een waardegroei van 4,6%. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft nagenoeg geen invloed gehad op de waardeontwikkeling. Onze streefhuur is gelijk gebleven op een gemiddelde van € 618 vanwege de huurbefriazing in 2021 in combinatie met ons huurbeleid. Daarentegen is de gemiddelde contracthuur met 1,4% gestegen van € 559 naar € 566. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

5.1.2 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De definitieve norm voor de LTV is vastgesteld op 85% en voor de solvabiliteit op 15%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Bergopwaarts van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Bergopwaarts actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie

meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

5.1.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Bergopwaarts heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 508,4 miljoen. Voor een toelichting van het waarderingsverschil verwijzen wij u naar de toelichting op de balans.

Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.1.4 Aedes Benchmark bedrijfskosten

Een van de prestatievelden van de jaarlijkse Aedes-benchmark is 'De gemiddelde (beïnvloedbare) bedrijfskosten'. Onze benchmark score in 2022 is gebaseerd op de gerealiseerde bedrijfskosten over 2021. Deze liggen in totaal € 40 per verhuureenheid lager dan in het voorgaande jaar van de Aedes-benchmark: € 720 per verhuureenheid (in 2020: € 760 per verhuureenheid). Ondanks dat de volkshuisvestelijke opgave vraagt om uitbreiding en verandering van interne disciplines en verdere digitalisering van onze processen zien we met name door het toevoegen van woningen aan de betaalbare voorraad dat onze score is gedaald. 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 2021 landelijk gemiddeld € 877 per verhuureenheid. Bergopwaarts behoudt hiermee in 2022 een score van A.

5.1.5 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 2022.

Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
Stand per 1 januari 2022	199.868
Nieuwe leningen	15.000
Aflossingen	- 10.000
Stand per 31 december 2022	204.868

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 2022 bedroeg het saldo van deze lening € 2 miljoen.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

5.2 Onze financiële continuïteit

Prognose kasstroomverloop 2023-2027 (verkort) (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027
Huren en vergoedingen	37.857	39.567	41.346	43.097	44.572
Onderhoudsuitgaven	-12.681	-15.589	-15.823	-14.504	-12.996
Bedrijfslasten	-8.922	-9.233	-9.463	-9.679	-9.903
Niet beïnvloedbare heffingen	-398	-455	-490	-538	-584
Vennootschapsbelasting	-1.255	-2.243	-2.503	-3.075	-3.674
Rente-uitgaven	-5.689	-6.371	-6.772	-7.446	-8.044
Investeringsuitgaven	-44.463	-31.034	-37.131	-38.767	-44.417
Ontvangsten uit verkoop	5.247	5.790	4.015	5.449	4.439
Financieringskasstroom	32.502	20.390	28.269	26.602	31.004
Mutatie liquide middelen	2.198	824	1.447	1.141	397

In onze begroting houden we conform de Nationale Prestatieafspraken rekening met een huurverhoging die gelijk is aan de looninflatie minus 0,5% voor de jaren 2023-2025. Daarnaast hebben we een eenmalige huurverlaging naar € 575 (prijspeil 2023) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum meegenomen. Met het afschaffen van de verhuurderheffing nemen de niet-beïnvloedbare heffingen geen belangrijke plaats meer in binnen onze operationele kasstroom. Deze vrijgekomen middelen worden aangewend op de onderwerpen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

De vennootschapsbelasting, een belasting die wij moeten afdragen over onze winst, blijft een prominente rol innemen. We zien dat we onze nieuwbouw- en duurzaamheidsplannen nog steeds kunnen blijven financieren binnen de toegestane ruimte van onze externe toezichthouders. We financieren deze voor een groot deel vanuit de reguliere exploitatie, echter is deze onvoldoende om ook de instandhoudingsinvesteringen in de bestaande voorraad te dragen. Dit is op de langere termijn geen houdbaar scenario, waardoor we in het proces van vaststellen van een nieuwe ondernemingsplan en portefeuillestrategie in 2023 ook ons duurzaam verdienmodel kritisch gaan beoordelen.

Wij testen onze begroting jaarlijks met scenario-analyses. In een worstcasescenario, waarin zowel tegenvallende verkopen, een verhoging van de rente en verhoging van de disconteringsvoet, blijft het beeld dat Bergopwaarts op de korte termijn aan alle toetsingsnormen kan voldoen. Op de lange termijn zien we dat we niet meer aan de rentedekkingratio en LTV kunnen blijven voldoen. Ondanks dat de kans klein is dat dit scenario zich voordoet willen we hierin kunnen bijsturen, zodat we ook op de lange termijn aan alle normen blijven voldoen. Hiervoor hebben we nog voldoende tijd.

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	2,81	2,55	1,88	1,91	2,04	2,15
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV)	≤ 85%	47,68	56,20	58,00	61,80	65,30	69,20
Dekkingsratio marktwaarde in %	≤ 70%	22,02	25,10	26,00	27,80	29,10	30,80
Onderpandratio marktwaarde in %	≤ 70%	34,07	24,80	25,80	27,50	28,90	30,60
Solvabiliteit beleidswaarde in %	≥ 15%	44,70	40,50	38,80	36,20	33,70	30,40

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

6. Onze samenwerkingspartners

6.1 Huurdersvertegenwoordiging

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

- De jaarlijkse huuraanpassing
- Onze energieagenda en dan met name de verduurzaming bij mutatie (MuRenO)
- De prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
- Voortgang op onze nieuwbouwplannen
- Woonruimteverdeling (Wooniezie)
- Het ondernemingsplan
- Informatie over het planmatig onderhoud

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via bewonerscommissies. In 2022 is een start gemaakt om in het nieuwe complex in Helmond (Nieuwveld) 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 2022 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

Voor mensen die intensieve zorg of verpleging nodig hebben, wordt het steeds belangrijker om passende zorg in hun eigen woning te kunnen krijgen. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Wij spelen hierop in door een aansluitend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg. In 2022 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.

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 negen corporaties zich verenigd om samen afspraken te maken met ICT-leveranciers en kennis te delen over ontwikkelingen binnen het vakgebied. Van Goed Wonen Gemert huren we 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.

Met de corporaties die in de gemeente Helmond actief zijn, hebben we op regelmatige basis een directeurenoverleg en wordt goed samengewerkt op de volkshuisvestelijke thema's binnen de gemeente Helmond. Zo is er in 2022 een gezamenlijke portefeuillestrategie en een volkshuisvestelijke analyse van het werkgebied Helmond opgesteld die de behoefte in de gemeente Helmond weergeeft.

6.5 Professionalisering inkoopfunctie

Bergopwaarts ontwikkelt een professionalisering van de inkoopfunctie volgens het Aedes inkoop-groeimodel. We richten ons in eerste instantie op de vastgoedgerelateerde inkoop.

Ketensamenwerking

Voor de bestaande woningen heeft Bergopwaarts in voorgaande jaren een ketensamenwerking met uitvoerende bedrijven ingericht voor het klantgericht binnenonderhoud en verduurzamen bij mutatie. In 2022 is daar het schilderwerk bijgekomen. Daarmee is ca. 60% van het gehele budget ondergebracht in een vorm van ketensamenwerking. Voor 2023 hebben we de uitbreiding van de ketensamenwerking in de vorm van vraaggestuurde verduurzaming op het programma staan (1,5 mln.).

Conceptueel bouwen/design & build

Bij nieuwbouw werken we bij voorkeur samen met ontwikkelende bouwers volgens het model van design & build. In 2022 hebben we hiervoor het standaard programma van eisen geactualiseerd en vastgesteld als basis van de woningkwaliteit. Het project Sint Jozefpark is in 2022 op deze manier ontwikkeld samen met BAM, op basis van het concept Woonst.

7. Governance

7.1 Governancecode

Bergopwaarts is als toegelaten instelling volkshuisvesting gebonden aan de Woningwet en als lid van brancheorganisatie Aedes gebonden aan naleving van de Governancecode woningcorporaties 2020. De Governancecode geeft in aanvulling op het wettelijk kader richting aan de wijze waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en verantwoording afleggen over hun resultaten. De principes en bepalingen van de code werken door in onze hele organisatie.

In 2021 hebben het bestuur en de RvC een gezamenlijke 'Visie op bestuur en toezicht' opgesteld. Hierin is aan de hand van de vijf principes van de Governancecode beschreven hoe de RvC en de bestuurder in de praktijk vormgeven aan besturen en toezicht houden bij Bergopwaarts. Ook bevat deze visie een volledige weergave van het toezichts- en toetsingskader van Bergopwaarts. Bij de uitwerking van de diverse hierin opgenomen statuten, reglementen en beleidsdocumenten volgen wij altijd de vigerende wet- en regelgeving.

De volgende documenten vormen een belangrijke basis voor de inrichting van ons bestuur en toezicht:

- 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;
- Bestuursreglement: hierin zijn de taken en bevoegdheden van het bestuur en de werkwijze van het managementteam vastgelegd;
- Reglement Raad van Commissarissen: hierin zijn de taken en bevoegdheden van de leden van de RvC vastgelegd, inclusief commissies;
- 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;
- Investeringsstatuut: hierin zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Bergopwaarts vastgelegd met een beschrijving van de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Strategische plannen

In de Governancecode is in principe 2 (Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af) bepaald dat de corporatie in haar strategische plannen vastlegt wat zij ziet als haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Onder een vorige bestuurder hebben we een visie ontwikkeld op onze maatschappelijke positie. Deze visie is toentertijd vertaald in een missie en in beleidsdoelstellingen die zijn uiteengezet in het ondernemingsplan 2017-2020. Dit ondernemingsplan is in 2021 met een jaar verlengd. De op 1 mei 2022 benoemde nieuwe statutair bestuurder heeft als taak het vaststellen en door de RvC laten goedkeuren van een nieuw ondernemingsplan en portefeuillestrategie voor de komende paar jaar.

Beloningsbeleid

In de Governancecode is in principe 3 (Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar) bepaald dat de RvC het beloningsbeleid van het bestuur vaststelt conform de geldende wettelijke kaders en dit beleid in het jaarverslag en op de website publiceert. Het beloningsbeleid van ons bestuur wordt vastgesteld in overeenstemming met de 'Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties' en de toepasselijke wet- en regelgeving. Het verslag van de RvC bevat de hoofdlijnen van het beloningsbeleid van Bergopwaarts en de manier waarop dit in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.

7.2 Risicomanagement

Als maatschappelijke organisatie heeft Bergopwaarts ‘Samen ondernemen voor Sociaal Wonen’ als missie geformuleerd. Dit is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijndoelstellingen, maakt deel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij risico’s zoveel mogelijk proberen te vermijden en zorgvuldig omgaan met de ontvangen huurinkomsten. De risicobereidheid wordt in 2023 opnieuw vastgesteld. Dit om te bepalen of de huidige risico-houding nog passend is bij de veranderende marktomstandigheden en het nieuwe ondernemingsplan dat in 2023 wordt opgesteld.

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 2021 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 er, net als in voorgaande jaren, voor om geen onafhankelijke internal auditafdeling (derde lijn) in te richten. De interne controles zijn in 2022 in een hoge frequentie en intensiteit uitgevoerd. Hierbij is een grote diversiteit aan thema’s beoordeeld. Dit zorgt dat de organisatie op een kort cyclische wijze voorzien wordt van verbeterpunten. Dit draagt bij aan de verdere optimalisatie van de interne beheersing.

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 organisatiecultuur gedrag dat hier passend bij is. Na afronding van een interne controle delen we de bevindingen met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. Bij de bespreking van het eindverslag wordt bepaald welke aanbevelingen worden geïmplementeerd en geborgd. De voortgang van de aanbevelingen vormen onderdeel van de trimesterrapportages van Bergopwaarts. De trimesterrapportage met de uitkomsten van de interne controles vormt onderdeel van de agenda. In 2022 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

- Liquiditeit en treasury
- In- en uitdiensttreding
- Jaarlijkse huurverhoging
- Datakwaliteit
- Fiscale positie
- Factuur controles/procuratieregeling
- Crediteuren stamgegevens

- Automatisering en superuserrechten
- Memoriaalboekingen
- Waardering vastgoed in exploitatie
- Aanbestedingen
- Inkoop algemeen
- Nacalculaties/projectevaluaties
- MuRenO
- Verkoop woningen
- Toewijzingen
- Huurbeleid
- ZAV-beleid
- Leefbaarheid
- Fraude en 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. In de interim-controle 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 is een enkel risico met een laag risicoprofiel geconstateerd, dat in het kader van de jaarrekening geen risico vormt, maar wel de aandacht vereist en krijgt vanuit de organisatie. Dit betreft de aantoonbaarheid van de controle prestatielevering bij factuurautorisatie.

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 dat hierbij aansluit. Echter blijven we ook in 2023 zoeken naar verbeteringen in de risicobeheersing- en controlesystemen.

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 2023 worden deze beoordeeld en herijkt. In 2021 heeft een workshop plaatsgevonden. In 2023 worden wederom activiteiten georganiseerd die bijdrage aan de bewustwording rondom integriteit.

In 2022 zijn er binnen Bergopwaarts geen meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

7.4 Klokkenluidersregeling

In 2022 zijn geen meldingen ontvangen 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 2022 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 een mogelijk risico liep. Hier heeft de organisatie na de melding adequaat op gereageerd. Dit datalek is gemeld bij Autoriteit Persoonsgegevens en is als dossier afgerond. Aanvullende maatregelen bleken niet noodzakelijk.

De melding bevestigt er bewustzijn onder medewerkers is. Er is 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 middels een awareness programma en vindt er ook in 2023 een interne controle plaats op dit thema.

8. Verslag Raad van Commissarissen

Uitgeoefend toezicht

De Raad van Commissarissen (RvC) is bij Bergopwaarts het toezichthoudend orgaan als bedoeld in artikel 30 van de Woningwet. De structuur en organisatie zijn nader uitgewerkt in statuten en reglementen. De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de manier waarop het bestuur en de RvC functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze leidraad is in 2022 volledig toegepast waarbij voor het vastleggen van de strategische plannen nadere afspraken zijn gemaakt.

Omdat het opstellen van een nieuw ondernemingsplan in 2021 niet de prioriteit had van de toen aangestelde interim-directeur-bestuurder, werd het ondernemingsplan 2017-2020 in onderling overleg met de RvC met een jaar verlengd. Begin 2022 is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan, maar na de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 mei 2022 is hem de tijd en ruimte gegund om dit verder te ontwikkelen. Afsproken is dat in de eerste helft van 2023 een ondernemingsplan en portefeuillestrategie voor de komende paar jaar worden vastgesteld. Besluiten zijn in 2022 genomen in de geest van het laatste ondernemingsplan, net zoals het gehouden toezicht. Waar nodig is gezocht naar praktische oplossingen.

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.

Ontwikkelingen 2022

In 2022 konden we de coronamaatregelen van de voorgaande jaren gelukkig snel achter ons laten. Daardoor konden we weer als vanouds in contact zijn met leden van het managementteam, medewerkers, Ledenraad, Huurders Belangen Organisatie De Peel en andere belanghouders van Bergopwaarts. Een andere positieve ontwikkeling was dat we erin slaagden om per 1 mei 2022 een nieuwe vaste directeur-bestuurder aan te stellen. De RvC is blij met de komst van de heer Remmerswaal en met zijn ruime ervaring in de sector die hij nu kan inzetten voor Bergopwaarts. Na een korte gewenningsperiode bracht dit de nodige rust binnen de organisatie en kon de RvC zich weer concentreren op haar reguliere toezichttaken.

In 2022 deden zich nieuwe externe ontwikkelingen voor die ons als woningcorporatie raakten. Zo presenteerden Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Prestatieafspraken en veroorzaakte de opgelaaide oorlog in Oekraïne grote maatschappelijke en economische onzekerheden. Zo werd ook op Bergopwaarts een beroep gedaan voor de extra opvang van vluchtelingen en werden we geconfronteerd met sterk stijgende gasprijzen en bijkomende inflatie. De implicaties hiervan voor Bergopwaarts en voor haar huurders heeft ook de bijzondere aandacht van de RvC. Tegelijk was 2022 het jaar waarin de RvC weer grote investeringsbesluiten heeft kunnen goedkeuren voor de bouw van mooie nieuwe woningen. In het licht van het aanhoudende woningtekort is dit meer dan nodig, waarbij de RvC ervoor waakt dat dit wel volgens de regels verloopt en ook financieel verantwoord blijft.

Volkshuisvestelijke opgave

De RvC is nauw betrokken bij het functioneren van de organisatie en de directeur-bestuurder en houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap (inclusief integer en transparant handelen) van Bergopwaarts. De primaire verantwoordelijkheid van de RvC is waarborgen dat Bergopwaarts haar maatschappelijke doelen op een goede manier realiseert en de middelen doelmatig besteedt.

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 2022. De RvC baseert dit op verschillende informatiebronnen, zoals rapportages en verslagen, gesprekken met bijvoorbeeld 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 beheersing en controle

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Dit toezicht vindt indirect plaats via de auditcommissie als adviserend orgaan van de RvC. In 2021 heeft Bergopwaarts het risicobeleid herijkt. De belangrijkste risico's in de risicomatrix en de managementletter 2021 vormden de basis voor het interne controleplan 2022. Het jaarlijks op te stellen interne controleplan bevat de uit te voeren werkzaamheden op het gebied van interne controles binnen Bergopwaarts en wordt inhoudelijk afgestemd met de externe accountant. Op basis hiervan vinden er maandelijks interne controles plaats. De hierop gebaseerde controledocumenten en samenvattend oordeel van de interne controller zijn in 2022 voorzien van een bestuurdersreactie, besproken in de auditcommissie en gedeeld met de RvC.

De RvC heeft een belangrijke rol in de benoeming en opdrachtverstrekking van de externe accountant. In 2022 heeft BDO Audit & Assurance, door de RvC benoemd in 2015, de controle verricht over het boekjaar 2021. Met ingang van boekjaar 2022 heeft er een wisseling van de verantwoordelijk accountant en manager bij BDO Audit & Assurance plaatsgevonden. De samenwerking met de externe accountant wordt jaarlijks geëvalueerd. Op basis van de evaluatie in 2022 heeft de RvC besloten om ook de opdracht tot de controle van de jaarrekening van 2022 aan BDO te verstrekken. Het controleplan 2022 is in de auditcommissie en in de RvC besproken.

Informatievoorziening en dialoog

Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor het uitoefenen van goed toezicht. De RvC en de afzonderlijke commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat zij beschikken over alle relevante informatie. Een vast agendapunt in de reguliere vergaderingen van de RvC is een verslag van de bestuurder met de actualiteiten van het dagelijks bestuur van de voorgaande periode. Elke vier maanden wordt binnen Bergopwaarts een managementrapportage opgesteld waarin verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van de doelstellingen, budgetten en bijbehorende indicatoren en kengetallen. Deze rapportages worden in de auditcommissie en in de RvC besproken. Bij vergaderingen van de RvC en commissies zijn de ter zake verantwoordelijke managers aanwezig. Een keer per jaar spreekt de RvC buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de interne controller.

De RvC heeft twee keer per jaar een overleg met de ondernemingsraad en een keer per jaar met een delegatie medewerkers van Bergopwaarts. De twee huurderscommissarissen overleggen tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met HBO De Peel en de RvC is ook tweemaal per jaar vertegenwoordigd bij de vergaderingen van de Ledenraad. De RvC houdt daarnaast voeling met wat er bij de gemeenten en andere belanghebbenden van de corporatie speelt. 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 huurders leeft. De RvC gaat op informele wijze met de verschillende belanghebbenden in gesprek. Op deze manier is de RvC ook aanspreekbaar op zijn gehouden toezicht.

Extern toezicht

Governance inspectie

Het niet goedkeuren van de meerjarenbegroting 2021 e.v. door de Raad van Commissarissen in januari 2021 leidde tot een extra governance inspectie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In haar toezichtbrief van 6 januari 2022 concludeerde de Aw dat Bergopwaarts voor een deel voldoet aan de opzet en werking van de criteria voor good governance, maar dat er aandachtspunten en aanbevelingen zijn bij de werking van de governance. Na de aanstelling van de nieuwe vaste bestuurder op 1 mei 2022 en een gesprek met hem op 26 september 2022 beoordeelde de Aw in haar toezichtbrief van 17 oktober 2022 het risico op de werking van de governance inmiddels in de risicocategorie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Beoordeling rechtmatigheid

Op grond van de Woningwet houdt de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toezicht op rechtmatigheid. In 2022 heeft de Aw de door Bergopwaarts aangeleverde verantwoordingsinformatie, het accountantsverslag 2021 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving beoordeeld. De Aw heeft bij brief van 29 november 2022 laten weten dat Bergopwaarts voldoet aan de normen en vereisten en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Borgingsplafond en borgbaarheid

In 2022 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op basis van de prospectieve informatie het borgingsplafond en de borgbaarheid vastgesteld. Uit een verklaring van het WSW bij brief van 23 maart 2022 volgt dat Bergopwaarts borgbaar is en dat het borgingsplafond voor de jaren 2022 tot en met 2024 voldoende is voor de geplande activiteiten in die periode.

Beoordeling risicoprofiel

Bij brief van 8 december 2021 heeft het WSW verzocht om een gesprek met (een afvaardiging van) de RvC om meer inzicht te krijgen in over de manier waarop de RvC toezicht houdt en de visie die ze heeft op de strategie van Bergopwaarts. Dit gesprek met de auditcommissie vond op 7 juni 2022 plaats. Het WSW heeft in november 2022 de business risks van Bergopwaarts beoordeeld en bij brief van 22 december 2022 laten weten dat het risicoprofiel op basis van haar beoordeling ongewijzigd en gemiddeld blijft.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Zaken als 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 en het niet halen van de toewijzingsnormen moeten bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties. In 2022 is er in het kader van de meldplicht geen melding gedaan.

Overleg en besluitvorming

De voorzitter van de RvC heeft regelmatig overleg met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC zorgt er ook voor dat de contacten tussen de RvC en de ondernemingsraad, HBO De Peel en andere belanghouders goed verlopen. De voorzitter van de RvC zorgt er ook voor dat de vergaderingen ordentelijk verlopen en dat de RvC als team goed kan functioneren.

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. Onderstaand de door de RvC in 2022 ter vergadering genomen en goedgekeurde besluiten. Een enkele keer vond besluitvorming plaats buiten vergadering na onderlinge afstemming per e-mail.

1. De RvC stelt het jaarwerkplan van de RvC 2022 vast.
2. De RvC besluit goedkeuring te geven aan het voorgenomen bestuursbesluit om de maximale stichtingskosten voor het project D'n Herd in Helmond van €13,5 miljoen naar € 14.892.103, - te verhogen.
3. De RvC neemt het voorgenomen besluit om de heer Evert Remmerswaal op een nader af te spreken datum te benoemen als directeur-bestuurder van woningbouwvereniging Bergopwaarts onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.
4. De Raad van Commissarissen besluit af te wijken van artikel 26 lid 1 en 3 van de statuten van BOW waarin voorgeschreven wordt dat er sprake is van een onverenigbaarheid van het lidmaatschap van het bestuur met het lidmaatschap van het bestuur van een andere toegelaten instelling en dat de bestuurder moet aftreden als de onverenigbaarheid niet onmiddellijk ongedaan wordt gemaakt. De Raad van Commissarissen baseert zich bij dit besluit op lid 6 van artikel 25 van de Woningwet waarin wordt aangegeven deze afwijking mogelijk is indien daarmee het belang van de volkshuisvesting is gediend en door de toegelaten instelling afdoende maatregelen worden genomen om de risico's van die vereniging of die samenstelling te beperken.
5. De Raad van Commissarissen besluit de heer E. Remmerswaal te benoemen als statutair bestuurder van Woningbouwvereniging Bergopwaarts per 1 mei 2022 voor een periode van vier jaar, aldus tot 1 mei 2026; en de aan dit besluit gehechte concept arbeidsovereenkomst met daarin vastgelegde arbeidsvoorwaarden aan te gaan; mevrouw A. Callewaert – de Groot te machtigen namens de RvC de arbeidsovereenkomst als bedoeld in punt 2 te ondertekenen.

6. De Raad van Commissarissen keurt het compliance statuut 2022 goed.
7. De Raad van Commissarissen keurt het jaarverslag 2021 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts goed (conform artikel 28.3. k van de statuten), stelt de jaarrekening 2021 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts vast (conform artikel 44.9 van de statuten).
8. De Raad van Commissarissen verleent decharge aan het bestuur (te weten mevrouw T. Liebers- Van Rooy en de heer P. van Roosmalen) voor het in het verslagjaar 2021 gevoerde beleid.
9. De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit tot vaststelling van de jaarrekening 2021 van de verbindingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts: 1. Vastgoed@BOW B.V., 2. Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. goed.
10. De RvC keurt de voorgenomen bestuursbesluiten goed om: 1) het geactualiseerde investeringsstatuut vast te stellen en 2) het geactualiseerde normenkader zoals aangegeven in Bijlage IV van het investeringsstatuut vast te stellen en 3) het maximum vast te stellen van de onrendabele top op marktwaarde van de projecten in voorbereiding van € 10 mln. tot en met medio 2023, waarbij de RvC nog geïnformeerd wordt over de onrendabele top per project.
11. De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit om het project D'n Herd in Helmond te realiseren voor een investeringsbedrag van € 15.364.113 inclusief BTW goed.
12. De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit om 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Heusden-Oost in Asten te realiseren met een maximale investering (grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten) van € 3.703.438,00 inclusief BTW, prijspeil 1 december 2022 met een gesteld huurprijsniveau van € 633, = per appartement. De onrendabele investering op basis van marktwaarde in verhuurde staat en IRR bedraagt totaal € 495.438 met een IRR van 2,32%. (Per appartement € 30.964,87).
13. Ervan uitgaande dat het investeringsbesluit St. Jozef voldoet aan het goedgekeurde investeringsstatuut (d.d. 20 juni 2022) keurt de RvC het voorgenomen bestuursbesluit goed om 53 2-kamer appartementen binnen Project St Jozefpark in Deurne te realiseren met een maximale investering (grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten) van € 11.748.998,10 inclusief BTW, prijspeil 01-03-2023 en een gesteld huurprijsniveau van € 515, = per appartement. De onrendabele investering op basis van marktwaarde in verhuurde staat en IRR bedraagt totaal € 3.099.998 met een IRR van 1,31%. (Per appartement € 58.490,53).
14. De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om 20 beneden-boven woningen aan de Katoenstraat in Deurne te realiseren met een maximale investering (grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten) van € 4.244.310 inclusief BTW, prijspeil 1 maart 2023 met een gesteld huurprijsniveau van € 633, - per woning. De onrendabele investering op basis van marktwaarde in verhuurde staat en IRR bedraagt voor totaal € 526.310 met een IRR van 0.87% (per appartement € 26.315).
15. De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit om de volgende biedingen voor 1 juli 2022 uit te brengen goed: Bod Asten, Bod Deurne, Bod Laarbeek, Bod Delft.
16. De RvC besluit om de opdracht tot de controle van de jaarrekening van 2022 aan BDO te verstrekken.
17. De RvC besluit om de heer Frank Berends onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties per 1 december 2022 te herbenoemen als lid van de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts.
18. De RvC keurt de door het bestuur voorgenomen vaststelling van de Prestatieafspraken Deurne 23-27 goed.
19. De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder tot accordering van de totale kostenstijging van 9,67% bij het project Heusden-Oost.
20. De RvC stemt in met de voorgestelde aanpassing van de vergoeding van de Ledenraad met de aantekening dat deze meer onderbouwing behoeft die ook onafhankelijker is.
21. De RvC gaat akkoord met het voorstel van de Selectie- en remuneratiecommissie om PublicSpirit de opdracht te verstrekken voor de werving en selectie van de nieuwe commissaris.
22. De RvC keurt de door het bestuur voorgenomen vaststelling van de Prestatieafspraken Asten 2023 goed.
23. De RvC besluit met inachtneming van het positieve advies van de Ledenraad tot goedkeuring van de meerjarenbegroting 2023-2027 zodat tot uitvoering kan worden overgegaan.
24. De RvC besluit tot goedkeuring van de begroting verbindingen 2023.

25. De RvC besluit tot goedkeuring van het Treasury jaarplan 2023 en om goedkeuring te verlenen om voor 2023 en het eerste halfjaar 2024 noodzakelijke (her)financiering aan te trekken binnen de grenzen van het borgingsplafond.
26. De RvC besluit tot goedkeuring van het geactualiseerde Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB).
27. De RvC besluit tot goedkeuring van het geactualiseerde treasurystatuut.
28. De RvC besluit om de vergoeding van de Ledenraad die op 9 juni 2022 voor vier jaar is benoemd op hetzelfde niveau te houden als de vergoeding van de vorige Ledenraad.
29. De RvC gaat akkoord met het voorstel om de visitatiebureaus Cognitum en Ecorys uit te nodigen voor een kennismakingsgesprek met de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC.
30. De RvC keurt de aanvullingen/wijzigingen prestatieafspraken Helmond 2022-2023 goed.

Samenstelling RvC

Om een evenwichtig samengestelde RvC te bevorderen, heeft de RvC een profielschets opgesteld waarin eisen zijn gesteld aan de samenstelling. Met een matrix is de verscheidenheid van competenties, kennis en ervaring binnen de RvC in beeld gebracht. Voor twee zetels stelt de RvC huurdersbelangenorganisatie HBO De Peel in de gelegenheid een kandidaat voor te dragen. In 2022 was de RvC als volgt samengesteld:

<i>Naam</i>	<i>Functie/aandachtsgebied</i>	<i>Beroep en nevenfuncties</i>
Mevrouw A. Callewaert – de Groot MSC	Voorzitter /Bestuurlijk en maatschappelijk	Burgemeester Bergeijk
De heer drs. F.J. Berends RC EMFC	Vicevoorzitter/Financieel-economisch	Directeur Bedrijfsvoering Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
Mevrouw mr. N.C. Ogg	Lid (huurderszetel)/Juridisch	Oprichter en werkzaam bij ONS Advocaten, gevestigd in Eindhoven en Roermond. Lid klachtencommissie Wonen Zuid, vanaf oktober 2019 voorzitter. Arbiter bij Digitrage. Lid Huurcommissie vanaf oktober 2019.
De heer drs. E.H.A. Delsing	Lid (huurderszetel)/Sociaal maatschappelijk	Toezichthouder/adviseur
De heer drs. J.G. Broekman	Lid /Vastgoed	Ontwikkelingsmanager Heijmans Vastgoed Bestuurslid Stichting Platform Binnenstadsmanagement

Commissies

De RvC heeft commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht. Het werken in commissies biedt de leden van de RvC de mogelijkheid om hun eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee aanvullende meerwaarde in te brengen. De commissies adviseren de RvC omtrent haar taak en bereiden de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies. Bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden dragen de commissies zorg voor een adequate terugkoppeling aan de RvC. De RvC ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. In 2022 waren de commissies van de RvC als volgt samengesteld:

<i>Commissie</i>	<i>Leden</i>	<i>Taken en bevoegdheden</i>
Commissie Maatschappij	De heer Broekman (voorzitter) De heer Delsing	De commissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ol style="list-style-type: none"> a. het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan; b. het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave;

<i>Commissie</i>	<i>Leden</i>	<i>Taken en bevoegdheden</i>
		<ul style="list-style-type: none"> c. investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering; d. de kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.
Auditcommissie	De heer Berends (voorzitter) De heer Broekman	De commissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> a. de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en de werking van de interne gedragscodes; b. de financiële informatieverschaffing door Bergopwaarts; c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant; d. de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouders.
Selectie- en Remuneratiecommissie	Mevrouw Ogg (voorzitter) Mevrouw Callewaert-de Groot	De commissie dient enerzijds ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de RvC vastgestelde profielschets. Anderzijds richt zij zich in ieder geval op het bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC en verzorgt zij de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

Werkzaamheden RvC en commissies

De RvC stelt elk jaar een vergaderschema en governance agenda op in de vorm van een jaarwerkplan. Dit bevat in ieder geval een aantal in lijn met de jaarlijkse begrotings- en beleidscyclus te agenderen vaste onderwerpen. De besluitvorming over enkele onderwerpen, waaronder het functioneren van de bestuurder en de RvC, gebeurt in besloten kring zonder bijzijn van de bestuurder. In 2022 hebben commissarissen meermaals overleg gepleegd in verband met de werving, selectie en benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder. De RvC heeft een keer extra vergaderd om goedkeuring te verlenen aan het ophogen van de stichtingskosten voor het project D'n Herd in Helmond. In 2022 waren de commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en de commissies. Onderstaand het aantal vergaderingen en de belangrijkste agendaonderwerpen:

<i>Aantal vergaderingen</i>	<i>Belangrijkste onderwerpen</i>
Raad van Commissarissen	Werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder - opstarten nieuw ondernemingsplan - bezoldiging RvC 2022 – zelfevaluatie – governance-inspectie
- 5 keer regulier	Aw - beoordeling risicoprofiel WSW - projectevaluatie De Eeuwsels - tijdelijke
- 3 keer besloten	onverenigbaarheid bestuur - benoeming directeur-bestuurder - jaarverslag en
- 1 keer extra	jaarrekening 2021 - voorstel statutenwijziging - herziening investeringsstatuut - investeringsbesluiten D'n Herd, Heusden-Oost, St. Jozef, Katoenstraat - biedingen Deurne, Asten, Laarbeek, Delft – evaluatie accountant – herbenoeming de heer Berends – investeringsbesluiten en risico Didam-arrest –

Aantal vergaderingen

Belangrijkste onderwerpen

	onrendabele top per investeringsproject – nationale prestatieafspraken – prestatieafspraken Deurne en Asten - kostenstijging project Heusden-Oost – controleplan 2022 en opdrachtbevestiging externe accountant – borging aanbevelingen governance-inspectie Aw – vergoeding Ledenraad – werving en selectie nieuwe commissarissen – planning RvC 2023 - meerjarenbegroting 2023-2027 – begroting verbindingen 2023 – treasury jaarplan 2023 - jaarwerkplan RvC 2023 – visitatie 2023
Commissie Maatschappij - 4 keer	Urgentie huisvesting Oekraïners - huuraanpassing 2022 – correspondentie met St. Gezondheidscentra Brandevoort – samenwerking De Zorgboog – stand van zaken lopende projecten en acquisitie – evaluaties afgeronde en opgeleverde projecten – investeringsstatuut met geactualiseerd normenkader – voorgenomen bestuursbesluiten projecten – startnotitie Het Lover - bod aan gemeenten per 1 juli 2022 – voortgang prestatieafspraken – rapport woonruimteverdeling – opvangcrisis asielzoekers – nationale prestatieafspraken - overzicht vastgoedresultaten ten opzichte van de begroting- externe marktwaarde bepaling D'n Herd – prestatieafspraken Deurne en Asten – energiecrisis – standaard programma van eisen
Auditcommissie - 4 keer	Accountantsverslag – jaarrekening en jaarverslag 2021 – jaarrekening verbindingen 2021 – brief WSW beoordeling risicoprofiel – privacybeleid 2022 – tertiaal managementrapportages 2022 – treasury jaarevaluatie – interne controleplan – actualisatie compliance statuut – investeringsbesluit D'n Herd - treasury rapportages 2022 – evaluatie accountant – onderwerpen controleplan 2023 – voortgang auditplan 2022 – nieuw investeringsstatuut – controleplan 2022 en opdrachtbevestiging externe accountant – concept management letter 2022 – treasury statuut periodieke herziening – Reglement Financieel Beleid en Beheer actualisatie – meerjarenbegroting 2023-2027 – begroting verbindingen 2023 – treasury jaarplan 2023 – intern controleplan 2023
Selectie- en remuneratiecommissie - meermaals	Voorbereiden werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder, functioneren en beoordelen directeur-bestuurder.

Werving en selectie nieuwe bestuurder

In 2021 besloot de RvC tot de aanstelling van een interim-directeur-bestuurder en het opstarten van de werving en selectie van een nieuwe vaste directeur-bestuurder. Voor het verzorgen hiervan is een extern werving- en selectiebureau ingeschakeld. Daarnaast zijn de ondernemingsraad, de Ledenraad en HBO de Peel betrokken bij het wervings- en selectieproces. Deze organen zijn ook om advies gevraagd voor de benoeming van de resulterende voorkeurskandidaat. Mede op basis hiervan en na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties heeft de RvC de nieuwe vaste directeur-bestuurder per 1 mei 2022 benoemd.

Tijdelijke onverenigbaarheid bestuur

Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstremming en dienen ook de schijn daarvan te vermijden. Bij Bergopwaarts zijn hiervoor in 2019 normen vastgelegd in de Integriteit en gedragscode voor beleidsbepalers. In dit kader heeft de RvC op 11 april 2022 een tijdelijke onverenigbaarheid van bestuur toegestaan. De toenmalige interim-directeur-bestuurder had per 1 april 2022 een interim bestuursfunctie bij een andere toegelaten instelling aanvaard. Omdat de nieuwe directeur-bestuurder van Bergopwaarts toen nog niet was benoemd in afwachting van de zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties heeft de RvC de interim-directeur-bestuurder gevraagd nog even aan te blijven. De RvC oordeelde dat met deze tijdelijke onverenigbaarheid van bestuur het belang van de volkshuisvesting was gediend en trof mede op advies van de interne controller een aantal maatregelen om mogelijke risico's te beperken.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden en doet dat eens per twee jaar onder onafhankelijke, externe begeleiding. Op 19 mei 2022 vond een externe begeleide zelfevaluatie plaats waarbij gesproken is over de beelden/verwachtingen over en weer, de onderlinge omgang, de voorzittersrol en de uitstraling van de RvC naar de interne organisatie en externe stakeholders.

Bezoldiging commissarissen

De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders. De Wet Normering Topinkomens en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting bepalen de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties. De Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft aanvullend een beroepsregel vastgesteld voor de bezoldiging van zijn leden en deze in 2021 geactualiseerd. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT.

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 de beroepsregel van de VTW voor de bezoldigingsklasse van Bergopwaarts. In lijn hiermee was de bezoldiging van commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2022 op basis van klasse F als volgt:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 21.720	€ 14.480	€ 14.480

Deze vergoeding is exclusief de vergoeding van de door een commissaris gemaakte onkosten voor het uitvoeren van zijn functie.

Permanente 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 1 juni 2022 hebben de RvC en het bestuur samen een themabijeenkomst over beschikbaarheid in de MRE-regio gevolgd. Onderstaande tabel vermeldt conform het door de VTW ontwikkelde format de door leden van de RvC in 2022 behaalde PE-punten.

Naam commissaris	PE	PE	Overschot/ tekort		
	norm	behaald	2021	Voldaan	2022
Mevrouw A Callewaert – de Groot	5	15	+ 5	ja	+ 5
Mevrouw N.C. Ogg	5	4	+ 5	ja	+ 4
De heer E.H.A. Delsing	5	1	+ 4,5	ja	+ 0,5
De heer F.J. Berends	5	4	+ 4,5	ja	+ 3,5
De heer J.G. Broekman	5	6	+ 5	ja	+ 5

Beloning bestuurder en beoordeling

Op grond van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting valt de heer Remmerswaal voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2022 in bezoldigingsklasse F. Deze klasse kende in 2022 een maximale bezoldiging van € 181.000. Per 1 mei 2022 is de heer Remmerswaal benoemd als directeur-bestuurder. De totale bezoldiging (€ 98.708) blijft onder het voor 2022 toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De Selectie- en remuneratiecommissie heeft samen met de op 1 mei 2022 benoemde directeur-bestuurder een passend beoordelingskader opgesteld en op 11 januari 2023 een functioneringsgesprek met hem gevoerd.

Rooster van aftreden

De leden van de RvC worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen al dan niet aansluitend éénmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

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

De heer Berends is na een positief advies van de ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties per 1 december 2022 voor een periode van vier jaar herbenoemd. De heer Delsing heeft eind 2022 aangegeven vanwege zijn vroegpensioen per 1 januari 2023 ook te stoppen als commissaris bij Bergopwaarts. De werving en selectie voor zijn opvolger is eind 2022 in gang gezet in combinatie met die voor de opvolger van mevrouw Ogg van wie de maximale termijn op 28 april 2023 afloopt. Omdat beide nieuwe commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie worden benoemd, trekken het bestuur en de RvC samen met HBO De Peel op bij het werving- en selectieproces.

Vooruitblik

Duidelijk is dat de aanhoudende economische en maatschappelijke onzekerheden ook in 2023 hun weerslag zullen hebben op de volkshuisvesting in Nederland. De Raad van Commissarissen stelt daarom samen met het bestuur alles in het werk om ervoor te zorgen dat Bergopwaarts haar maatschappelijke opgaven in alle opzichten kan blijven realiseren. Het in 2023 vast te stellen nieuwe ondernemingsplan speelt hierbij een koersbepalende rol. Daarnaast staat 2023 voor Bergopwaarts in het teken van de maatschappelijke visitatie die uiterlijk 20 december 2023 moet zijn afgerond. In 2023 blijft de RvC ook de vinger aan de pols houden bij de verdere uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken, zowel op nationaal als op lokaal niveau. Het scherp in het oog blijven houden van een goed werkende governance en interne beheersing en daarbij het soepel aan boord halen van twee nieuwe commissarissen beschouwt de RvC bij dit alles als cruciale succesfactoren.

Tot slot

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor de resultaten die in 2022 zijn bereikt. Er kwam weer het nodige af op de organisatie en de RvC beseft dat ook de laatste bestuurswisseling het nodige heeft gevraagd van het managementteam en de medewerkers. De RvC spreekt dan ook haar dank uit aan iedereen die zich onvermoeibaar is blijven inzetten voor onze huurders. Tot slot ook nog een woord van dank aan de heer Delsing die per 1 januari 2023 na ruim zes jaar afscheid heeft genomen als commissaris van Bergopwaarts.

Deurne, 19 juni 2023

A.G.M. Callewaert – de Groot
 F.J. Berends
 J.G. Broekman
 G.B.J.M. Janssens
 G.P. van Deutekom – van de Laar

9. Verslag Ledenraad

Verkiezingen en nieuw bestuur

De Ledenraad heeft op 15 november 2021 besloten om, na uitgebreide beraadslagingen over dit mogelijke scenario, de rechtsvorm van Bergopwaarts niet om te zetten van vereniging naar stichting en de toenmalige bestuurder de opdracht gegeven voor het uitschrijven van verkiezingen voor de nieuwe Ledenraad in 2022. Deze verkiezingen werden gehouden van 9 tot en met 22 april 2022 en de nieuwe Ledenraad voor de zittingsperiode 2022-2026 werd op 9 juni 2022 geïnstalleerd.

In de tijd dat de verkiezingen voor de nieuwe Ledenraad plaatsvonden werd het bestuur van Bergopwaarts nog waargenomen door een interim-directeur-bestuurder. Niet lang daarna besloot de Raad van Commissarissen, mede op basis van het hiertoe door de toenmalige Ledenraad afgegeven positieve advies, tot de benoeming per 1 mei 2022 van Evert Remmerswaal tot de nieuwe statutair bestuurder voor een periode van vier jaar.

Samenstelling

De Ledenraad bestaat uit minimaal drie en maximaal tien door en uit de leden van de vereniging gekozen leden. De leden worden voor een periode van ten hoogste vier jaar gekozen en kunnen al dan niet aansluitend eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herkozen. De Ledenraad wijst uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter aan. De Ledenraad heeft een aantal commissies ingesteld. De commissieleden worden benoemd door de Ledenraad en de commissies wijzen uit hun midden een voorzitter aan.

Leden en commissies tot 9 juni 2022

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
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

<i>Commissie</i>	<i>Leden</i>
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.

Leden en commissies per 9 juni 2022

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
De heer H. Vos	Voorzitter
De heer J. de Jong	Vicevoorzitter
De heer W. Heinst	Lid
De heer T. van Krieken	Lid
De heer B. Cuijpers	Lid
De heer M. Esser	Lid
De heer W. van den Heuvel	Lid

<i>Commissie</i>	<i>Leden</i>
Adviescommissie	Voltallige Ledenraad
Sociale commissie	De heren Esser (voorzitter), Van Krieken, overige leden n.t.b.
Financiële commissie	De heren Heinst, overige leden n.t.b.

Vergaderingen

De Ledenraad vergadert ten minste twee keer per jaar en de commissies vergaderen zo dikwijls als zij zelf noodzakelijk achten. Vergaderingen van de Ledenraad vinden plaats in aanwezigheid van het bestuur en een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen.

<i>Datum</i>	<i>Overleg</i>	<i>Onderwerpen</i>
08-03-2022	Financiële commissie	Vorbereiding advies jaarverslag en jaarrekening 2021
08-03-2022	Sociale commissie	Vorbereiding advies jaarverslag en jaarrekening 2021
21-03-2022	Ledenraad	Vaststellen advies jaarverslag en jaarrekening 2021
09-06-2022	Installatie nieuwe Ledenraad	Aanvaarding benoeming nieuwe Ledenraad
23-06-2022	Kennismaking met bestuur	Presentatie nieuwe Ledenraad
15-11-2022	Ledenraad	Vaststellen advies majeure besluiten begroting 2023 Vaststellen advies voorstel wijziging statuten Vaststellen jaarkalender overleg 2023

Besluiten en adviezen

De Ledenraad heeft een positief advies uitgebracht over het door de Raad van Commissarissen goed te keuren jaarverslag en jaarrekening 2021 en de majeure besluiten op basis van de begroting 2023. Daarnaast heeft de Ledenraad een positief advies uitgebracht over de benoeming per 1 mei 2022 van de nieuwe statutair bestuurder. Verder heeft de Ledenraad het vergaderschema voor 2023 vastgesteld.

In 2022 heeft de Ledenraad ook een positief advies uitgebracht over het voorstel tot wijziging van de statuten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Dit voorstel van het bestuur houdt verband met de met ingang van 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet. In de gewijzigde Woningwet zijn adviesbevoegdheden van de Ledenraad vervallen. Op grond van het voorstel kan de Ledenraad echter nog steeds advies uitbrengen over de begroting en de jaarstukken. Na een positief advies van de Ledenraad moet een concept akte van statutenwijziging eerst nog voor toestemming worden voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Naar verwachting wordt het voorstel voor de statutenwijziging in 2023 voor definitieve besluitvorming voorgelegd aan de Ledenraad.

Vergoeding

De leden van de Ledenraad ontvangen voor het bijwonen van vergaderingen een door de Raad van Commissarissen vast te stellen vergoeding. Deze onkostenvergoeding is door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder bepaald en wordt jaarlijks geïndexeerd. De vergoeding bedroeg in 2022:

<i>Voorzitter</i>	<i>Vicevoorzitter</i>	<i>Leden</i>
€ 917,92	€ 765,01	€ 612,01

Tot slot

De Ledenraad bedankt het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de zowel in de oude als de nieuwe samenstelling prettig verlopen samenwerking en hoopt deze de komende tijd zo voort te kunnen zetten. De Ledenraad hoopt dan ook te kunnen kijken naar hoe de samenwerking met de Huurders Belangen Organisatie De Peel kan worden bevorderd.

Deurne, 20 maart 2023
Namens de Ledenraad
De heer H. Vos
Voorzitter



10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 19 juni 2023
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder

.....
De heer E. Remmerswaal

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw A.G.M. Callewaert – de Groot

.....
De heer F.J. Berends

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

.....
De heer G.B.J.M. Janssens

.....
Mevrouw G.P. van Deutekom – van de Laar

Jaarrekening

11. Jaarrekening

11.1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

	Ref.	31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
<i>Immateriële vaste activa</i>	1				
Overig			0		7
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2				
DAEB vastgoed in exploitatie		917.192		855.660	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		20.251		20.727	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		63.514		69.297	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		208		4.718	
			1.001.165		950.402
<i>Materiële vaste activa</i>	3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			6.669		6.854
<i>Financiële vaste activa</i>	4				
Deelnemingen		523		552	
Latente belastingvordering(en)		1.479		926	
			2.002		1.478
Som der vaste activa			<u>1.009.836</u>		<u>958.741</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
<i>Vorraden</i>	5				
Overige voorraden		525		516	
			525		516
<i>Vorderingen</i>	6				
Huurdebiteuren		154		160	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.225		0	
Overige vorderingen		70		0	
Overlopende activa		1.584		1.087	
			3.033		1.247
<i>Liquide middelen</i>	7				
			128		2.603
Som der vlottende activa			<u>3.686</u>		<u>4.366</u>
			<u>1.013.522</u>		<u>963.107</u>

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

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

Ref.	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Groepsvermogen				
8	531.428		473.240	
	165.215		148.376	
	43.236		75.024	
		739.879		696.640
Voorzieningen				
9	9.232		6.657	
	0		0	
		9.232		6.657
Langlopende schulden				
10	187.894		189.249	
	56.506		56.330	
		244.400		245.579
Kortlopende schulden				
11	23		42	
	12.426		5.055	
	2.669		3.136	
	1.689		2.818	
	3.204		3.180	
		20.011		14.231
		<u>1.013.522</u>		<u>963.107</u>

11.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	Ref.	2022 €	2021 €
Huuropbrengsten	12	36.414	34.926
Opbrengsten servicecontracten	13	893	728
Lasten servicecontracten	14	-908	-822
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15	-2.056	-2.274
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-13.498	-10.128
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	-6.454	-5.362
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.391	17.068
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	18	0	0
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		5.328	4.051
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-2.287	-2.533
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19	3.041	1.518
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-10.392	-6.068
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21	50.147	68.963
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-5.960	4.283
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		33.795	67.178
Overige organisatiekosten	22	-582	-2.729
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-418	-445
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	55	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-5.548	-5.412
Saldo financiële baten en lasten		-5.493	-5.411
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		44.734	77.179
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26	-1.469	-2.149
Resultaat deelnemingen	27	-29	-6
Resultaat na belastingen		43.236	75.024

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

11.3 Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

(x € 1.000)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	36.402	35.018
Vergoedingen	839	719
Overige bedrijfsontvangsten	65	155
Ontvangen interest	0	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>37.306</i>	<i>35.893</i>
Betalingen aan werknemers	-2.612	-2.358
Onderhoudsuitgaven	-10.153	-8.970
Overige bedrijfsuitgaven	-5.092	-5.010
Betaalde interest	-5.540	-5.915
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-124	-132
Verhuurdersheffing	0	-2.585
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-201	-148
Vennootschapsbelasting	-3.579	-2.655
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-27.301</i>	<i>-27.773</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.005	8.120
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.347	3.895
Verkoopontvangsten grond	0	4
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>5.347</i>	<i>3.899</i>
Nieuwbouw huur	-14.828	-24.138
Verbeteruitgaven	-7.994	-8.914
Aankoop	-691	-885
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-333	-214
Investerings overig	-52	-53
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-23.898</i>	<i>-34.204</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.551	-30.305
Ontvangsten verbindingen	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.551	-30.305

Vervolg kasstroomoverzicht over 2022

	2022	2021
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuw te borgen leningen	15.000	34.068
Aflossing geborgde leningen	-10.000	-5.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.000	29.068
Wijziging kortgeld	0	-7.000
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.546	-117
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.603	2.720
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.546	-117
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-943	2.603
Opgenomen onder liquide middelen	128	2.603
Opgenomen onder schulden aan banken	-1.071	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-943	2.603

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 en Asten en secundair op de regio's Helmond, Laarbeek en Someren. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

2. Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts staat aan het hoofd van de Bergopwaarts-groep. Bergopwaarts past met ingang van boekjaar 2018 de consolidatievrijstelling toe vanwege een te verwaarlozen betekenis en het feit dat er geen specifieke risico's in de deelnemingen aanwezig zijn. 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. Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er is door het MT een meerjarenplan opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht.

2022 was een goed jaar voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2022 als volgt (gebaseerd op de definitieve enkelvoudige jaarrekening 2022 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts):

- Groepsvermogen: € 739.879.000 (2021: € 696.640.000)
- Resultaat: € 43.236.000 (2021: € 75.024.000)
- Solvabiliteit: 44,70% (2021: 47,83%)

- Liquiditeit:
 - Operationele kasstroom: € 10.005.000 (2021: € 8.120.000)
 - Current ratio: 0,18 (2021: 0,31)

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2022 was geen sprake van een breach van afspraken of convenanten. Op basis van de meerjarenprognose is onze verwachting dat Woningbouwvereniging Bergopwaarts ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is het bestuur van mening dat de continuïteit van Woningbouwvereniging Bergopwaarts is gewaarborgd.

5. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is er geen sprake geweest van schattingswijzigingen.

6. Presentatiewijziging

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

7. Vergelijking met vorig jaar

Met ingang van boekjaar 2022 moet de commerciële verwerking van de heffingsvermindering voor de verhuurderheffing (RVV) gelijk zijn aan de fiscale verwerking. Fiscaal moet je de RVV in mindering brengen op de stichtingskosten (conform besluit Hoge Raad van de zomer 2022). Dit betekent dat commercieel de RVV via de balans loopt terwijl de Verhuurderheffing als last in het resultaat is genomen (voor het brutobedrag). Omdat deze wijziging pas vanaf de zomer van 2022 geldt, zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

8. Stelselwijziging

In 2022 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorziening onrendabele investeringen - Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Bergopwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 97,1%/2,9%</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

11.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de 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.

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 2022').

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 basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

- *Prijnsinflatie* 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 2022' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2027: 3,30% 2028 ev: 2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2027: 3,30% 2028 ev: 2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	-1,09%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Delft en Westland)	-2,81%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - EGW					€ 1.400 - € 2.066	
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij door-exploiteren - MGW					€ 1.199 - € 2.189	
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - EGW					€ 834 - € 1.184	
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - MGW					€ 712 - € 1.332	
Beheerkosten - EGW					€ 481	
Beheerkosten - MGW					€ 472	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					Deurne: 0,1188% Asten: 0,1046% Helmond: 0,1269% Laarbeek: 0,1095% Someren: 0,1031% Delft: 0,0967%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,07%	
Huurderving (% van de huursom)			1,00%			
Mutatiekans bij doorexplaiteren					Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%	
Mutatiekans bij uitponden					Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%	
Mutatieleegstand – DAEB					0 maanden	
Mutatieleegstand – niet-DAEB					3 maanden	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)					1,00%	
Disconteringsvoet					5,17% - 6,31%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde woningen		0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen		1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo		€ 6,50 - € 7,90 per m2 BVO			
Mutatieonderhoud per m2 bvo		€ 10,90 - € 13,20 per m2 BVO			
Mutatiekosten - marketing		14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed		3% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed		2% van de marktjaarhuur			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		Deurne: 0,2139% Helmond: 0,2419%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,13%			
Disconteringsvoet		6,75% - 9,25%			

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats			€ 60		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox			€ 202		
Beheerkosten – parkeerplaats			€ 30		
Beheerkosten – garagebox			€ 41		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,23%		
Mutatieleegstand			6 maanden		
Disconteringsvoet			7,05% - 7,14%		

Inschakeling taxateur

In het boekjaar 2022 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
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. Taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet als realistisch en is derhalve verlaagd.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
		afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

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 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode.

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 waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- de woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de ‘onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als ‘verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’ (eerste waardering).
- de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als ‘niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

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

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

6. Financiële vaste activa

6.1 Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de 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 vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

6.2 Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze 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 waardevermindingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

7. Voorraden

7.1 Grondposities

De voorraden grond worden gewaardeerd op 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 incurantheid 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 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 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2022 maximaal 2,3%, als de (kale) huur € 300 of meer per maand is of maximaal € 25, als de (kale) huur lager is dan € 300 per maand. Bergopwaarts heeft besloten de kale huur van een sociale sectorwoning met gemiddeld 0,46% te laten stijgen.

De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3% (inflatie 2022 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 een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

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

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

3. Bedrijfslasten

3.1 Afschrijvingen op immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

3.3 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

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

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

Kredietrisico

Bergopwaarts heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Bergopwaarts maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. Eind 2022 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2022

	<i>x € 1.000</i>
Bankschuld	1.071
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	13.143
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	10.000
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2022)	16.950

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 2022 en 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2022 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 2022 (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	330
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-323
Boekwaarde per 1 januari 2022	7
Mutaties 2022	
Investerings	0
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-7
Totaal mutaties	-7
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	67
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67
Boekwaarde per 31 december 2022	0

In 2022 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	404.190	28.406	432.596
Herwaarderingen	472.880	360	473.240
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.410	-8.039	-29.449
Boekwaarde per 1 januari 2022	855.660	20.727	876.387
Mutaties 2022			
Verbeteringen	7.399	113	7.512
Aankopen	219	798	1.017
Opleveringen	15.616	0	15.616
Vermindering verhuurderheffing	-3.644	0	-3.644
Verkopen	-2.126	0	-2.126
Sloop	0	0	0
Herclassificatie	630	-630	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	38.117	-386	37.731
Afschrijvingen	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	-371	-371
Terugneming van waardeverminderingen	5.321	0	5.321
Totaal mutaties	61.532	-476	61.056
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	425.230	28.291	453.521
Herwaarderingen	508.051	369	508.420
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-16.089	-8.409	-24.498
Boekwaarde per 31 december 2022	917.192	20.251	937.443

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 5.310 woningen, 100 garages en 23 eenheden in het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.173,3 miljoen.

Inhaaleffect marktwaarde 2021

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost-Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis' circa 3,80% te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 33,3 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt

is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing verschil in marktwaarde en beleidswaarde

Verklaring waardemutatie

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

Type wijziging - schattingswijzigingen	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Voorraadmutaties	20.859	-322	20.537
Mutatie vastgoedgegevens	81.811	907	82.718
Methodische wijzigingen handboek en software	7.154	-47	7.107
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	69.323	665	69.988
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-117.615	-1.679	-119.294
Mutatie marktwaarde verhuurde staat	61.532	-476	61.056

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 413 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Bergopwaarts per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2022	917.192	20.251	937.443
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	147.025	1.245	148.270
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-442.046	-4.020	-446.066
Aanpassing onderhoudsnorm naar eigen beleid	-180.712	-2.797	-183.509
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-42.949	-310	-43.259
	-518.682	-5.882	-524.564
Beleidswaarde per 31 december 2022	398.510	14.369	412.879

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

Stappen van marktwaarde naar beleidswaarde

1. Marktwaarde in verhuurde staat

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

2. Beschikbaarheid (doorexpluiten)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. In 2022 leidt deze correctie tot een opslag in plaats van een afslag voor Bergopwaarts. Dit heeft als oorzaak dat het waardeverlies (overstap van uitpanden naar doorexpluiten) niet opweegt tegen de wegvallende overdrachtskosten. De wegvallende overdrachtskosten zitten 2 maal in de marktwaardeberekening, namelijk in het verschil tussen de bruto en netto marktwaarde en ook in de eindwaarde. Beide komen in de beleidswaarde te vervallen. Daarnaast zijn het wegvallen van de verhuurdersheffing en de gestegen markthuur belangrijke oorzaken van het stijgen van de beleidswaarde. Dat levert ongeveer een plus van 16% 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 € 727. De afslag is ten opzichte van vorig jaar met 32% gestegen. Dit komt door het toegenomen verschil tussen markthuur en beleidshuur. Hiermee wordt de stijging bij beschikbaarheid weer gecorrigeerd.

4. *Kwaliteit (onderhoud)*

Het eigen onderhoudsbeleid wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige (15 jaar) onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- a. Bergopwaarts gaat uit van gemiddelde onderhoudslasten van € 2.671 per verhuureenheid;
- b. Klachten- mutatie- en planmatig onderhoud worden volledig meegenomen, onderhoudskosten van het eigen kantoor worden onder de beheernorm verantwoord;
- 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.

Ten opzichte van vorig jaar is de afslag gestegen naar 20% van de marktwaarde. De stijging van deze afslag is te verklaren door een aanscherping van de onderhoudsbegroting op het vlak van renovatie van de bestaande woningvoorraad.

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 € 1.053 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.

De norm voor de beheerlasten is met 5% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging leidt tot een beperkt verhoging van de afslag van 4% naar 5% van de marktwaarde.

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

	2022	2021
Streefhuur	€ 618	€ 618
Onderhoudsnorm	€ 2.671	€ 2.175
Beheerlasten	€ 1.053	€ 998
Discontovoet	5,32%	5,37%

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,32%	5,37%
Streefhuur per maand	€ 618 per woning	€ 618 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.724 per woning	€ 3.173 per woning

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 39.687 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 31.403 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 20.416 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	41.631	9.164	50.795
Herwaarderingen	27.666	0	27.666
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-4.446	-4.446
Boekwaarde per 1 januari 2022	69.297	4.718	74.015
Waardeverminderingen			
Investerings	0	11.388	11.388
Terugkopen	-1.125	0	-1.125
Opleveringen	0	-15.616	-15.616
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	-4.658	0	-4.658
Waardeverminderingen/afschrijvingen	0	-282	-282
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Totaal mutaties	-5.783	-4.510	-10.293
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	40.505	2.670	43.175
Herwaarderingen	23.009	0	23.009
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-2.462	-2.462
Boekwaarde per 31 december 2022	63.514	208	63.722

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 281 verhuureenheden (2021: 288 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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

3 Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.973
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.119
Boekwaarde per 1 januari 2022	6.854
Mutaties 2022	
Investeringen	55
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-240
Totaal mutaties	-185
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.977
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.308
Boekwaarde per 31 december 2022	6.669

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
1 januari 2022			
Boekwaarde	552	926	1.478
Mutaties 2022			
Investeringen	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-29	0	-29
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand boekjaar	0	0	0
Activering rente	0	0	0
Terugbetaling	0	0	0
Waardeverandering	0	553	553
Totaal mutaties	-29	553	524
31 december 2022			
Boekwaarde	523	1.479	2.002

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

4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigings- plaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen per 31-12-2022 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	-27	29
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100,0%	-2	494

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. Vastgoed bestemd voor doorexplotatie

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 € 151,4 mln., onderverdeeld naar € 22,6 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 174 fiscaal lager gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen.

Omdat het zeer waarschijnlijk is dat voor activa (bijvoorbeeld vastgoed in exploitatie) geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie bij een waardering tegen contante waarde nihil bedraagt.

b. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. De fiscale bodemwaarde wordt bepaald rekening houdend met de WOZ-waarde per balansdatum. Complicerende factor daarbij is dat de WOZ-waarde pas na balansdatum wordt vastgesteld. Niettemin wordt met deze WOZ-waarde rekening gehouden bij de bepaling van het tijdelijk verschil. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel tegen 2,03% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 1,3 mln.

c. Langlopende leningen

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,03% en hebben een gemiddelde looptijd van 11,5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,2 mln.

d. Agio Vestia lening

De op contante waarde gewaardeerde latentie is berekend op basis van het fiscale verlies tegen 2,22% en kende een looptijd van 1 jaar. Fiscaal wordt dit verlies over 2 jaar verdeeld, waarbij 2022 het 2^e jaar is. Deze latentie vervalt ultimo 2022.

De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2020 zijn definitief opgelegd door de Belastingdienst.

5 Voorraden

	31 december 2022	31 december 2021
Voorraad grondposities	525	516
Totaal voorraden	525	516

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 2022	31 december 2021
Huurdebiteuren	154	160
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.225	0
Overige vorderingen	70	0
Overlopende activa	1.584	1.087
	3.033	1.247

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit te vorderen vennootschapsbelasting over de jaren 2021 en 2022. De overlopende activa bestaan uit een vooruitbetaalde rentenota en nog op te leveren verduurzamingsprojecten in februari 2023.

6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2022	31 december 2021
Huurdebiteuren	314	320
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-160	-160
Totaal huurdebiteuren	154	160

Het achterstandspercentage voor zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,33% (2021: 0,33%).

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 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2022	31 december 2021
Vennootschapsbelasting	1.225	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.225	0

6.3 Overige vorderingen

	31 december 2022	31 december 2021
Debiteuren	55	0
In beheer gegeven vastgoed	0	0
Overige	15	0
Totaal overige vorderingen	70	0

6.4 Overlopende activa

	31 december 2022	31 december 2021
Nog te activeren investeringen	1.100	605
Incasso's onderweg	0	0
Vooruitbetaalde rente leningen	479	477
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	5	5
Totaal overlopende activa	1.584	1.087

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

7 Liquide middelen

	31 december 2022	31 december 2021
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	128	2.603
Totaal liquide middelen	128	2.603

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

8 Groepsvermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2022	31 december 2021
Stand per 1 januari	473.240	418.818
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	-716	-1.204
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	35.896	55.626
Stand 31 december	508.420	473.240

8.2 Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden

	31 december 2022	31 december 2021
Stand per 1 januari	0	0
Herwaardering voorgaande boekjaren	27.666	0
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. terugkoop	-785	0
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	-3.873	0
Stand 31 december	23.008	0

8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2022	31 december 2021
Stand per 1 januari	148.376	125.342
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	75.024	77.349
Correctie voorgaand jaar	-27.663	107
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. ver-/terugkoop	1.501	1.204
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-32.023	-55.626
Stand 31 december	165.215	148.376

Het gerealiseerde resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2022.

De resultaatbestemming is niet in de jaarrekening verwerkt. Na vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen zal het resultaat ter grootte van € 43,2 mln. ten gunste wordt gebracht aan de overige reserves.

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 2021	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2022
Onrendabele investeringen en herstructureringen	6.657	4.712	-2.137	0	9.232
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0
Boekwaarde	6.657	4.712	-2.137	0	9.232

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. Voor een drietal nieuwe projecten is er een onrendabele top gevormd (€ 4,5 mln.). Er is een stijging van de onrendabele top zichtbaar op het lopende nieuwbouwproject D'n Herd (€ 0,2 mln.). De totale voorziening van € 9,2 mln. kan aangemerkt worden als langlopend.

10 Langlopende schulden

	31 december 2022			31 december 2021		
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen banken	13.000	172.568	185.568	2,73%	186.868	2,96%
Agio Vestia lening	222	2.104	2.326		2.381	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	56.506	0	56.506		56.330	
Overige schulden	0	0	0		0	
Totaal	69.728	174.672	244.400	2,73%	245.579	2,96%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2023 bedraagt € 11,3 mln.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 196,4 mln. (2021: € 269,3 mln.). De marktwaarde is gebaseerd op de verstrekingscurve per 31 december 2022 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 208 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 kredietinstellingen

De mutaties in 2022 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen banken
Stand per 1 januari 2022 (lang- en kortlopend)	194.304
Bij: opname leningen	15.000
Bij: agio op nieuwe leningen	0
Af: reguliere aflossingen	-10.000
Af: extra aflossingen	0
Af: vrijval agio leningen	-55
Stand per 31 december 2022 (lang- en kortlopend)	199.249

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn € 11,4 mln.

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn € 187,9 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% (2021: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,165% (2021: 0,17%). Het vervalschema van de opslagherzieningen is hieronder weergegeven:

Basisrenteleningen	Hoofdsom	Opslagherziening	Basisrente	Opslag	Te betalen tot opslagherziening
Lening I	6.750	18-12-2025	3,452%	0,135%	3,587%
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%
	<u>18.500</u>				

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

10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2022	31 december 2021
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.330	53.119
Mutaties		
Herwaarderingen	1.301	4.791
Verminderingen (terugkopen)	-1.125	-1.580
Waardeverminderingen	0	0
	<u>176</u>	<u>3.211</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<u>56.506</u>	<u>56.330</u>

Vanwege een verkeerde berekening van de terugkoopverplichting, waarbij onterecht het kortingspercentage werd meegenomen bij de waardeontwikkeling, tot en met 2021 hebben we deze verplichting in het boekjaar 2022 gecorrigeerd. De terugkoopverplichting was € 4,5 mln. te laag gewaardeerd. Deze post is gesaldeerd met de reguliere herwaardering (€ 3,2 mln.) op de regel "Herwaarderingen" in het mutatieoverzicht.

11 Kortlopende schulden

	31 december 2022	31 december 2021
Schulden aan overheid	23	42
Schulden aan banken	12.426	5.055
Schulden aan leveranciers	2.669	3.136
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.689	2.818
Overlopende passiva	3.204	3.180
Totaal kortlopende schulden	20.011	14.231

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.

Onder post "Schulden aan banken" is opgenomen het kortlopende deel van langlopende schulden, € 11,3 mln. en het negatieve saldo van de liquide middelen, € 1,1 mln.

11.1 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2022	31 december 2021
Omzetbelasting	1.620	2.423
Vennootschapsbelasting	0	332
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	69	63
Pensioenen	0	0
Totaal belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.689	2.818

11.2 Overlopende passiva

	31 december 2022	31 december 2021
Niet vervallen rente van geldleningen	2.516	2.505
Vooruitontvangen huurinkomsten	240	206
Af te rekenen servicekosten	104	15
Nog te factureren accountantskosten	64	34
Nog te factureren projectkosten	171	222
Nog te factureren verhuurderbijdrage	12	0
Nog te factureren taxatiekosten	7	2
Nog te factureren overige bedrijfskosten	4	77
Niet opgenomen verlofrechten	85	112
Overige	1	7
Totaal overlopende passiva	3.204	3.180

Niet uit de balans blijkende 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 5,3 miljoen per 31 december 2022.

Bergopwaarts zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 1,2 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 € 11,4 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2022 heeft Bergopwaarts onderhoudsverplichtingen aangegaan voor in totaal € 1,7 mln. (31 december 2021: nihil), waarvan de uitvoering onderhanden is. 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 2022 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, waarvan ultimo 2022 € 1,1 mln. is benut.

Automatisering

Bergopwaarts heeft in 2022 de overeenkomst met Itris B.V. verlengd (onderhoudscontract). Deze overeenkomst is schriftelijk overeengekomen en gaat in per 1 januari 2024. Halverwege de looptijd kent het contract een brekpunt op basis van voorgesproken KPI's.

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 2022 (x € 1.000)

12 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	35.583	34.122
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.264	1.187
	<u>36.847</u>	<u>35.309</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-299	-323
huurderiving wegens oninbaarheid	-88	-34
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-46	-26
	<u>-433</u>	<u>-383</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>36.414</u>	<u>34.926</u>

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

- verhoging van de huren wegens de jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en woningverbetering tot een bedrag van € 0,2 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 1,1 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:

	2022	2021
Deurne	24.160	23.441
Asten	8.113	8.038
Helmond	3.010	2.275
Laarbeek	320	322
Someren	38	38
Delft	773	812
	<u>36.414</u>	<u>34.926</u>

13 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	898	743
Af: huurderwing wegens leegstand	-5	-15
Totaal opbrengsten servicecontracten	893	728

Het derving percentage bedraagt 0,56% (2021: 2,02%).

14 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Water en electra	205	230
Schoonhouden algemene ruimten	289	256
Huismeesteractiviteiten	41	30
Kosten warmwatervoorzieningen	355	281
Tuinonderhoud	5	4
Telefoon liften	5	4
Service commerciële ruimten	4	7
Overigen	4	10
Totaal lasten servicecontracten	908	822

15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-195	-135
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-195	-135
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	1.737	1.683
Vakantiegeld	141	130
Overig	33	38
Subtotaal lonen en salarissen	1.911	1.851
Sociale lasten	306	276
Pensioenpremie	258	241
Subtotaal personeelslasten	2.475	2.368
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-774	-743
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-156	-141
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Subtotaal personeelslasten	1.545	1.484
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	478	486
Huisvestingslasten	54	32
Bestuurslasten	111	127
ICT lasten	378	427
Algemene lasten	650	451
Subtotaal bedrijfslasten	1.671	1.523
Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud	-523	-505
Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid	-107	-103
Subtotaal bedrijfslasten	1.041	915
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	7	62
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	240	241
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	247	303
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatielasten</i>		
	-582	-293
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.056	2.274

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2021 licht gestegen. Het aantal fte (31,91; gemiddeld 32,09 fte) eind 2022 is toegenomen ten opzichte van 2021 (31,26; gemiddeld 30,45 fte).

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

De pensioenlasten zijn afhankelijk van de salarissen.

De overige personeelslasten zijn nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de kosten in 2021. Het aantal fte voor het structureel inhuren van medewerkers is verlaagd naar 0,56 fte (2021: 0,67 fte). De inhuur van de fiscaal controller is komen te vervallen.

De ICT lasten zijn lager dan in 2021 doordat er minder kosten zijn uitgegeven voor consultancy van Ortec en Skarp.

De algemene kosten laten een stijging zien ten opzichte van 2021. Deze stijging heeft met name betrekking op de uitgaven voor het nieuwe ondernemingsplan en portefeuillestrategie 2023.

15.1 Accountants honoraria

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

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	109	103
Andere controlewerkzaamheden	14	9
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountants honoraria	123	112

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 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.661	1.543
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	10.540	7.337
Subtotaal onderhoudsuitgaven	12.201	8.880
Toegerekende organisatiekosten	1.297	1.248
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	13.498	10.128

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	10.540	7.333
Mutatie-onderhoud	420	358
Serviceonderhoud	1.155	1.028
In beheer gegeven vastgoed	23	96
Onderhoud eigen kantoorpand	63	65
Totaal onderhoudsuitgaven	12.201	8.880

17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-31	-58
Subtotaal baten woningexploitatie	-31	-58
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Heffing bijdrage Aw	0	15
Obligohoefing WSW	0	105
Verhuurdersheffing	3.645	2.586
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	12	12
Belastingen	2.081	1.964
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	5.738	4.682
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	237	223
Contributie landelijke federatie	39	37
Kosten servicefonds	31	34
Overige exploitatielasten	440	444
Subtotaal lasten woningexploitatie	747	738
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.454	5.362

18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0

19 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.446	4.144
Af: direct toerekenbare kosten	-118	-93
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.328	4.051
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-2.126	-2.318
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	-161	-215
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.041	1.518

20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2022	2021
Mutatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	4.711	-1.694
Verlies uit investeringen in activa in exploitatie	7.512	9.712
Terugneming ORT als gevolg van lagere stichtingskosten nieuwbouw	-1.854	-1.950
Afboeken projectkosten	23	0
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	10.392	6.068

In 2022 zijn er nieuwe onrendabele toppen genomen voor de projecten Sint Jozefpark, Katoenstraat en Heusden-Oost waarvan in 2022 een RvC besluit is genomen voor een bedrag van € 4,4 mln. en heeft er een waardemutatie voorgedaan op reeds genomen verliezen van het project D'n Herd (€ 0,3 mln.). Vanwege lagere stichtingskosten voor de opgeleverde projecten Christinaplantsoen, Haspelweg en de Molenstraat heeft er een correctie op eerder genomen onrendabele toppen plaatsgevonden (positief € 1,9 mln.). Daarnaast is het verlies op investeringen in activa in exploitatie eveneens hier verantwoord (€ 7,5 mln.).

21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.147	-68.963
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	5.960	-4.283
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-44.187	-73.246

22 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Bestuur en toezicht	111	127
Stakeholders	53	4
Communicatie en PR	13	10
Personeel en Organisatie	110	0
Financieel beheer	171	152
Overige organisatiekosten (verhuur en beheer)	458	293
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	2.436
Heffing bijdrage AW/CFV	28	0
Obligohoefing WSW	96	0
Heffingen	124	2.436
Totaal overige organisatiekosten	582	2.729

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

23 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	10	26
Mens gerelateerde leefbaarheid	145	174
Toegerekende organisatiekosten	263	245
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	418	445

24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	0	1
Vrijval disagio langlopende leningen	55	0
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	55	1

25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-5.376	-5.309
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-172	-103
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-5.548</u>	<u>-5.412</u>

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

	2022	2021
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-5.381	-5.327
- rentelasten van leningen met een variabele rente	5	18
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	<u>-5.376</u>	<u>-5.309</u>

26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Acute belastingen huidig jaar	1.742	2.268
Acute belastingen voorgaande jaren	280	0
Mutatie latente belastingen	-553	-119
Totaal	<u>1.469</u>	<u>2.149</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2022	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		44.734
Waardeveranderingen vastgoed	-31.964	
Afschrijvingen	-1.379	
Tijdelijke verschillen	-4.473	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-37.816</u>
Belastbaar bedrag		6.918
Fiscale verliescompensatie		0
		<u>6.918</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>1.742</u>

	2022	2021
Acute belastingen	-2.022	-2.268
Mutatie latente belastingen	553	119
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-1.469	-2.149

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 2023.

De acute VpB-positie voor het jaar 2022 is bepaald op € 1,7 mln. Bergopwaarts beschikt niet meer over in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2% (2021: 3%). 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 2022 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

	2022	2021
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-27	-4
Vastgoed@BOW B.V.	-2	-2
Totaal resultaat deelnemingen in het resultaat	-29	-6

Overige informatie

28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 32,09 werknemers in dienst (2021: 30,45). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Voor een uitsplitsing naar bedrijvigheid (afdeling) verwijzen wij naar de Kengetallen in de bijlagen van deze jaarrekening.

Geen van de werknemers is zowel in 2022 als 2021 buiten Nederland werkzaam geweest.

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

12.1 Gescheiden balans per 31 december 2022

Bedragen x € 1.000

	31 december 2022				31 december 2021			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
VASTE ACTIVA								
<i>Immateriële vaste activa</i>								
Overig	0	0	0	0	0	7	0	7
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	917.192	0	0	917.192	855.660	0	0	855.660
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	20.251	0	20.251	0	20.727	0	20.727
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.944	8.570	0	63.514	58.305	10.992	0	69.297
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	208	0	0	208	4.718	0	0	4.718
	<u>972.344</u>	<u>28.821</u>	<u>0</u>	<u>1.001.165</u>	<u>918.683</u>	<u>31.719</u>	<u>0</u>	<u>950.402</u>
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.023	646	0	6.669	6.165	689	0	6.854
<i>Financiële vaste activa</i>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	24.105	523	-24.105	523	25.190	552	-25.190	552
Latente belastingvordering(en)	1.256	223	0	1.479	760	166	0	926
	<u>25.361</u>	<u>746</u>	<u>-24.105</u>	<u>2.002</u>	<u>25.950</u>	<u>718</u>	<u>-25.190</u>	<u>1.478</u>
Som der vaste activa	1.003.728	30.213	-24.105	1.009.836	950.798	33.133	-25.190	958.741
VLOTTENDE ACTIVA								
<i>Voorraden</i>								
Overige voorraden	124	401	0	525	115	401	0	516
	<u>124</u>	<u>401</u>	<u>0</u>	<u>525</u>	<u>115</u>	<u>401</u>	<u>0</u>	<u>516</u>
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	154	0	0	154	160	0	0	160
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.225	0	0	1.225	0	0	0	0
Overige vorderingen	70	0	0	70	0	0	0	0
Overlopende activa	1.584	0	0	1.584	1.087	0	0	1.087
	<u>3.033</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.033</u>	<u>1.247</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.247</u>
<i>Liquide middelen</i>								
	0	1.528	-1.400	128	1.603	1.000	0	2.603
Som der vlottende activa	3.157	1.929	-1.400	3.686	2.965	1.401	0	4.366
	<u>1.006.885</u>	<u>32.142</u>	<u>-25.505</u>	<u>1.013.522</u>	<u>953.763</u>	<u>34.534</u>	<u>-25.190</u>	<u>963.107</u>

Bedragen x € 1.000

	31 december 2022				31 december 2021			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Groepsvermogen								
Herwaarderingsreserve	531.428	3.235	-3.235	531.428	473.240	360	-360	473.240
Overige reserves	165.215	21.500	-21.500	165.215	148.376	22.350	-22.350	148.376
Resultaat boekjaar	43.236	-630	630	43.236	75.024	2.480	-2.480	75.024
	<u>739.879</u>	<u>24.105</u>	<u>-24.105</u>	<u>739.879</u>	<u>696.640</u>	<u>25.190</u>	<u>-25.190</u>	<u>696.640</u>
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.232	0	0	9.232	6.657	0	0	6.657
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>9.232</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.232</u>	<u>6.657</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.657</u>
Langlopende schulden								
Schulden/leningen banken	187.894	0	0	187.894	189.249	0	0	189.249
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.759	7.747	0	56.506	47.260	9.070	0	56.330
	<u>236.653</u>	<u>7.747</u>	<u>0</u>	<u>244.400</u>	<u>236.509</u>	<u>9.070</u>	<u>0</u>	<u>245.579</u>
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	23	0	0	23	42	0	0	42
Schulden aan banken	13.826	0	-1.400	12.426	5.055	0	0	5.055
Schulden aan leveranciers	2.619	50	0	2.669	3.070	66	0	3.136
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.458	231	0	1.689	2.619	199	0	2.818
Overlopende passiva	3.195	9	0	3.204	3.171	9	0	3.180
	<u>21.121</u>	<u>290</u>	<u>-1.400</u>	<u>20.011</u>	<u>13.957</u>	<u>274</u>	<u>0</u>	<u>14.231</u>
	<u>1.006.885</u>	<u>32.142</u>	<u>-25.505</u>	<u>1.013.522</u>	<u>953.763</u>	<u>34.534</u>	<u>-25.190</u>	<u>963.107</u>

12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2022

Bedragen x € 1.000

	31 december 2022				31 december 2021			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	35.078	1.336	0	36.414	33.624	1.302	0	34.926
Opbrengsten servicecontracten	776	117	0	893	616	112	0	728
Lasten servicecontracten	-789	-119	0	-908	-696	-126	0	-822
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.864	-192	0	-2.056	-2.180	-94	0	-2.274
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.271	-227	0	-13.498	-9.946	-182	0	-10.128
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.365	-89	0	-6.454	-5.254	-108	0	-5.362
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.565	826	0	14.391	16.164	904	0	17.068
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.793	535	0	5.328	3.701	350	0	4.051
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.948	-339	0	-2.287	-2.268	-265	0	-2.533
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.845	196	0	3.041	1.433	85	0	1.518
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.279	-113	0	-10.392	-6.018	-50	0	-6.068
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.539	-392	0	50.147	67.884	1.079	0	68.963
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-4.861	-1.099	0	-5.960	3.644	639	0	4.283
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.399	-1.604	0	33.795	65.510	1.668	0	67.178
Overige organisatiekosten	-570	-12	0	-582	-2.721	-8	0	-2.729
Kosten omtrent leefbaarheid	-408	-10	0	-418	-434	-11	0	-445
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Anderen rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	0	0	55	0	1	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.547	-1	0	-5.548	-5.412	0	0	-5.412
Saldo financiële baten en lasten	-5.492	-1	0	-5.493	-5.412	1	0	-5.411
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	45.339	-605	0	44.734	74.540	2.639	0	77.179
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.473	4	0	-1.469	-1.996	-153	0	-2.149
Resultaat deelnemingen	-630	-29	630	-29	2.480	-6	-2.480	-6
Resultaat na belastingen	43.236	-630	630	43.236	75.024	2.480	-2.480	75.024

12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2022

Bedragen x € 1.000

	31 december 2022				31 december 2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Operationele activiteiten</u>								
Huurontvangsten	35.066	1.336	0	36.402	33.719	1.299	0	35.018
Vergoedingen	722	117	0	839	604	115	0	719
Overige bedrijfsontvangsten	65	0	0	65	155	0	0	155
Ontvangen interest	0	0	0	0	1	0	0	1
Saldo ingaande kasstromen	35.853	1.453	0	37.306	34.479	1.414	0	35.893
Betalingen aan werknemers	-2.520	-92	0	-2.612	-2.275	-83	0	-2.358
Onderhoudsuitgaven	-9.884	-269	0	-10.153	-8.708	-262	0	-8.970
Overige bedrijfsuitgaven	-4.996	-96	0	-5.092	-4.904	-106	0	-5.010
Betaalde interest	-5.540	0	0	-5.540	-5.915	0	0	-5.915
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-124	0	0	-124	-132	0	0	-132
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	-2.585	0	0	-2.585
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-199	-2	0	-201	-141	-7	0	-148
Vennootschapsbelasting	-3.484	-95	0	-3.579	-2.577	-78	0	-2.655
Saldo uitgaande kasstromen	-26.747	-554	0	-27.301	-27.237	-536	0	-27.773
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.106	899	0	10.005	7.242	878	0	8.120
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.045	1.229	-927	5.347	3.547	1.401	-1.053	3.895
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	4	0	4
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	5.045	1.229	-927	5.347	3.547	1.405	-1.053	3.899
Nieuwbouw huur	-14.828	0	0	-14.828	-24.138	0	0	-24.138
Verbeteruitgaven	-7.925	-69	0	-7.994	-8.864	-50	0	-8.914
Aankoop	-937	-681	927	-691	-1.741	-197	1.053	-885
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-333	0	-333	-214	0	0	-214
Investeringsoverig	0	-52	0	-52	0	-53	0	-53
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-23.690	-1.135	927	-23.898	-34.957	-300	1.053	-34.204
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.645	94	0	-18.551	-31.410	1.105	0	-30.305
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	465	0	-465	0	1.983	0	-1.983	0
Uitgaven overig	0	-465	465	0	0	-1.983	1.983	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	465	-465	0	0	1.983	-1.983	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-18.180	-371	0	-18.551	-29.427	-878	0	-30.305

Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2022

Bedragen x € 1.000

	31 december 2022				31 december 2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Financieringsactiviteiten</u>								
Nieuw te borgen leningen	15.000	0	0	15.000	34.068	0	0	34.068
Aflossing geborgde leningen	-10.000	0	0	-10.000	-5.000	0	0	-5.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.000	0	0	5.000	29.068	0	0	29.068
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	-7.000	0	0	-7.000
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.074	528	0	-3.546	-117	0	0	-117
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.603	1.000	0	2.603	1.720	1.000	0	2.720
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.074	528	0	-3.546	-117	0	0	-117
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-2.471	1.528	0	-943	1.603	1.000	0	2.603

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 2022 € 181.000, 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 2022 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	T.M. Liebers – van Roos	E. Remmerswaal	H.M.C. de Vries*
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Manager Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/03	01/05 t/m 31/12	01/01 t/m 28-02
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	-	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.524	86.231	31.750
Beloningen betaalbaar op termijn	0	12.477	2.421
Subtotaal	24.524	98.708	34.171
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	0	121.493	29.258
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.524	98.708	34.171
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	24.524 Dit betreft een optische overschrijding die is ontstaan door	N.v.t.	4.913 Dit betreft een optische overschrijding die is

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	T.M. Liebers – van Rooij	E. Remmerswaal	H.M.C. de Vries*
	het uitbetalen van verlofuren die betrekking hebben op de kalenderjaren 2018 tot en met 2021		ontstaan door het uitbetalen van verlofuren die betrekking hebben op de kalenderjaren 2019 tot en met 2021
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	T.M. Liebers – van Rooij	H.M.C. de Vries	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Manager Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.262	92.590	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.154	13.639	
Subtotaal	<i>142.416</i>	<i>106.229</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000	175.000	
Bezoldiging	142.416	106.229	

*Functionaris wordt tot uiterlijk 31 december 2025 aangemerkt als topfunctionaris in verband met de functie als Manager Bedrijfsvoering en Vastgoedrealisatie tot en met 31 december 2021.

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

bedragen x € 1	P.J.J. van Roosmalen	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2022	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 t/m 30/04	12/07 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4	6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	309	501
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206	€ 199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	86.800	€ 166.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 163.353	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 38.563	€ 62.625
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 101.188	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 101.188	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	A. Callewaert – de Groot	J.G. Broekman	N.C. Ogg
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	A. Callewaert – de Groot	J.G. Broekman	N.C. Ogg
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	E.H.A. Delsing	F.J. Berends
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging	14.480	14.480

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	E.H.A. Delsing		F.J. Berends
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100		18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	14.480		14.480
Het bedrag van de overschrijding en de 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.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	E.H.A. Delsing		F.J. Berends
Functiegegevens	Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.550		13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500		17.500

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

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	T.M. Liebers – van Rooij
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	46.679
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	46.679
Waarvan betaald in 2022	41.679
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
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.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



14. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 19 juni 2023
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....
De heer E. Remmerswaal

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw A.G.M. Callewaert – de Groot

.....
De heer F.J. Berends

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

.....
De heer G.B.J.M. Janssens

.....
Mevrouw G.P. van Deutekom – van de Laar

Overige gegevens

15. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming

16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



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

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 757, 5000 AT Tilburg
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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 onderbouwing 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 € 17,7 mln. 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 € 653.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten en opbrengsten service contracten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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 € 887.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 33.000 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 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf 5.2 "Onze financiële continuïteit" van het jaarverslag) 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 stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om 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 kennisgenomen 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 kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.



- Verder hebben wij kennisgenomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - 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 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 stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de paragrafen "Risicobeheersing" en "Fraude en integriteit" van het bestuursverslag (en in mindere mate ook de paragraaf "Risicomanagement" in het jaarverslag) waarin het bestuur haar visie op de (beheersing van de) frauderisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. 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.



Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data-analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij ter zake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen.



In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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 kennisgenomen 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 GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 937,4 mln. wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningbouwvereniging Bergopwaarts past hierbij de basisversie en de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe zoals toegelicht op pagina's 55-60 (grondslagen) en 72-73 (toelichting) van de jaarrekening.</p> <p>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</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><i>Controle input</i> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><i>Controle throughput</i> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is</p>

<p>op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>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>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>Controle output 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>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 60-61 (grondslagen) en 73-75 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningbouwvereniging Bergopwaarts gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;

<p>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>	<ul style="list-style-type: none"> • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <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><i>Observaties</i> 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 2022 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 op benoemd als accountant van Woningbouwvereniging Bergopwaarts vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;



- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

Tilburg, 20 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. M.A. van Rooij RA

17. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden (VHE)						
In eigendom	5.049	4.949	4.787	4.773	4.772	4.682
In eigendom in gemeente Delft	94	103	103	103	103	104
Kamerverhuur	83	83	89	89	89	89
Garages	100	104	106	113	120	126
Zakelijke ruimte	23	40	44	44	44	46
Woningen in beheer	0	0	0	0	0	0
Standplaatsen in eigendom	55	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	29	28	28	27	27	25
Bedrijfspannen in beheer	0	0	0	0	0	0
Overig onroerend goed	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal verhuureenheden	5.433	5.362	5.212	5.204	5.210	5.127
Huurklasse (aantal VHE)						
Goedkope huur	618	647	568	654	726	758
Betaalbare huur	4.280	4.182	4.000	3.915	3.821	3.646
Dure huur	245	223	322	307	328	382
Onzelfstandige overige wooneenheden	167	166	172	171	171	169
In het boekjaar (aantal VHE)						
Verkocht	18	16	36	26	57	31
Gesloopt	0	0	23	0	0	5
Opgeleverd	101	168	54	0	115	53
Aangekocht	4	6	13	20	26	30
Overig	-16	-8	0	0	-1	-5
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)						
Marktwaarde verhuurde staat	979	876	785	702	621	549
Beleidswaarde	426	417	397	412	309	
Bedrijfswaarde (m.i.v. 2019 vervallen)					374	350
WOZ waarde	1.173	1.021	967	880	831	800
Personeelsbezetting (in FTE) (*1)						
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Strategie	3,11	2,17	2,83	4,06	3,06	3,05
Wonen	15,02	14,02	14,00	13,56	13,06	12,17
Bedrijfsvoering en vastgoedrealisatie	12,22	14,07	12,88	12,36	12,35	13,44
Totaal	31,35	31,26	30,71	30,98	29,47	29,66
(*1) In 2017 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de organisatiestructuur						

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Verhuur en incasso						
Woningzoekenden (*1)	7.228	5.870	4.473	3.453	2.544	1.285
Toegewezen met urgentie	39	39	26	39	25	32
Toegewezen aan statushouders	30	21	13	5	12	38
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	459	497	341	310	440	362
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	93,8%	93,1%	95,6%	92,2%	93,6%	93,9%
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	97,3%	98,4%	100,0%	98,5%	98,7%	98,5%
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,33%	0,33%	0,47%	0,74%	0,89%	0,90%
Huurderving (% jaarhuur)	0,81%	0,91%	1,42%	1,07%	0,45%	0,69%
Continuïteit						
Liquiditeit	0,18	0,31	0,27	0,38	0,38	0,83
Solvabiliteit (EV / TV) (*2)	46,18%	47,83%	49,57%	53,21%	45,27%	56,57%
Rendement	8,69%	8,56%	9,85%	10,24%	10,18%	5,98%
Interest dekking ratio	2,81	2,37	1,78	2,27	2,29	2,30
Debt Service Coverage Ratio (vervallen m.i.v. 2019)					1,85	1,60
Loan to value (*3)	46,21%	47,88%	43,03%	36,57%	46,48%	27,93%
Onderpandratio (*4)	34,07%	44,88%	33,62%			
Dekkingsratio (*4)	21,08%	31,64%	33,62%	22,12%	18,15%	19,59%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	10,89%	10,77%	12,45%	13,22%	13,38%	8,03%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	8,99%	8,80%	10,12%	10,60%	10,45%	6,36%
Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)						
Serviceonderhoud per vhe	213	192	177	199	169	169
Mutatieonderhoud per vhe	77	67	73	123	99	73
Planmatig onderhoud per vhe	2.246	1.656	1.467	1.596	1.537	1.226
Overige kengetallen						
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1)	728	737	761	701	630	681
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	0	0	0
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	281	288	299	317	340	366
Aantal kwesties/meldingen overlast	343	341	271	182	106	180
Ziekteverzuim personeel	1,54%	8,81%	6,23%	5,59%	5,57%	2,38%
(*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