

Jaarverslag en jaarrekening 2024



Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 19 juni 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Bestuursverslag	4
Jaarverslag	10
1. Onze klant.....	10
1.2 Tevreden klanten.....	10
1.3 Leefbaarheid.....	12
2. Verhuur- en betaalbaarheid	15
2.1 Verhuringen.....	15
2.2 Huurverhoging.....	16
2.3 Incasso.....	17
2.4 Ontruimingen	17
3. Ons woningbezit	18
3.1 Woningbezit	18
3.2 Nieuwbouw	18
3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma	19
3.4 Afstoten vastgoed.....	20
3.5 Onderhoud	21
4. Onze corporatie	21
4.1 Ondernemingsplan	21
4.2 Organisatie- en nevenstructuur	21
5. Gezond bedrijf	24
5.1 Onze financiën	24
5.2 Onze financiële continuïteit.....	27
6. Onze samenwerkingspartners	32
6.1 Huurdersvertegenwoordiging	32
6.2 Gemeenten	32
6.3 Zorg en welzijn.....	32
6.4 Woningcorporaties	33
6.5 Professionalisering inkoopfunctie	33
7. Governance	34
7.1 Governancecode.....	34
7.2 Risicomanagement	35
7.3 Integriteit.....	36
7.4 Klokkenluidersregeling	37
7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG)	37
8. Verslag Raad van Commissarissen.....	38
9. Verslag Ledenraad	46
10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag.....	48
Jaarrekening	49
11. Jaarrekening	49
11.1 Balans per 31 december 2024	49
11.2 Winst-en-verliesrekening over 2024	51
11.3 Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	52
11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	54
11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2024 (x € 1.000).....	76
11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024 (x € 1.000).....	91
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	101
12.1 Gescheiden balans per 31 december 2024.....	101
12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024	103
12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2024.....	104
13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipubl. sector (WNT)	106
14. Ondertekening van de jaarstukken.....	109
Overige gegevens.....	109
15. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	110
16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	110
17. Bijlage kerncijfers	123

Voorwoord

Voor Bergopwaarts is 2024 in meerdere opzichten een bijzonder en turbulent jaar geweest. Met veel voortvarendheid is de uitvoering van ons ondernemingsplan, ondersteund door een ambitieuze begroting, opgepakt.

De organisatie is aangepast en versterkt om de ambities uit het ondernemingsplan waar te maken. Eén van de speerpunten, het wijkgericht werken, is daarbij stevig verankerd in de werkwijze en aanpak binnen de hele organisatie.

In het verlengde hiervan stond ook de realisering van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) centraal. Samen met onze partners de gemeenten Deurne en Asten, hebben we concrete stappen gezet. Dit zorgde er onder andere voor dat in 2024 vier investeringsbesluiten zijn genomen waarmee we op korte termijn in totaal 212 nieuwe woningen kunnen toevoegen.

Ik ben trots op wat we samen met medewerkers, commissarissen, Ledenraad, Huurders Belangen Organisatie De Peel, collega corporaties, zakelijke partners en andere belanghouders het afgelopen jaar voor elkaar hebben gekregen. De gezamenlijke aanpak van de woningnood stelt ons in staat om daadwerkelijk vooruitgang te boeken. Tegelijkertijd blijven de maatschappelijke opgaven voor Bergopwaarts onverminderd groot. De versnellingsopgave in de MRE-regio, op basis van de Beethoven-middelen, brengt opnieuw een stevige uitdaging met zich mee, nog los van de schaa sprong waarmee we in onze woningmarktregio mee te maken krijgen.

Veranderingen in overheidsbeleid en externe omstandigheden zoals stijgende rente- en bouwkosten, houden de volkshuisvesting enorm in beweging en brengen onzekerheid bij corporaties. Na sluiting van de boeken worden we bovendien opnieuw geconfronteerd met onzekerheid, ditmaal door de besluitvorming rond de huurbevrozing. Deze onduidelijkheid over de financiële kaders maakt het voor ons extra lastig, zo niet onmogelijk, om het dringend benodigde aantal extra woningen aan onze voorraad toe te voegen.

Tot slot: de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder en de vacature binnen onze Raad van commissarissen hebben uiteraard invloed op de dagelijkse gang van zaken. Toch is het bijzonder waardevol om te zien dat dit onze koers niet heeft verstoord. Met zichtbaar enthousiasme blijven mensen binnen én buiten onze organisatie zich inzetten om de ambities uit ons ondernemingsplan waar te maken en onze plannen tot uitvoering te brengen.

Mijn dank gaat uit naar iedereen die zich in 2024 met zoveel persoonlijke inzet en betrokkenheid heeft ingespannen voor Bergopwaarts. Dankzij die gezamenlijke kracht behaalden we mooie resultaten. En alleen samen kunnen we blijven bouwen aan de opgaven die voor ons liggen.

Hans Vedder
Directeur-bestuurder a.i.

Bestuursverslag

Bergopwaarts

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is al meer dan honderd jaar een maatschappelijke onderneming met een maatschappelijke opdracht op het gebied van volkshuisvesting. We huisvesten meer dan 5.000 huishoudens in voornamelijk Deurne en Asten. We doen dit met betrokken medewerkers, de Raad van Commissarissen, onze Ledenraad, Huurders Belangen Organisatie De Peel, collega corporaties, zakelijke partners, gemeentes en andere stakeholders.

Missie

In het ondernemingsplan 2023-2027 hebben we onze koers voor de komende jaren bepaald. Onze missie bevat de kern van deze koers: 'Samen voor evenwichtige en duurzame wijken. Want iedereen doet ertoe en heeft recht op een fijn thuis in een prettige omgeving'. Bij het uitvoeren van deze missie laten wij ons leiden door drie kernwaarden: samen, betrokken en proactief.

Visie

Leefbaarheid en duurzaamheid vormen in onze visie de basis van evenwichtige wijken. Op het gebied van leefbaarheid zien we dat steeds complexere situaties om onze aandacht vragen, situaties waarin woongenot, veiligheid en zelfredzaamheid in de verdrukking komen. Duurzaamheid is een grote maatschappelijke opgave. De energietransitie is een belangrijk onderdeel hiervan en ook corporaties spelen hierin een belangrijke rol. Om onze doelen te bereiken is nauwe samenwerking cruciaal. Door samen te werken met maatschappelijke en zakelijke partners kunnen we meer efficiënte en effectieve oplossingen ontwikkelen, onze impact vergroten en onze rol in de samenleving versterken.

Implementatie ondernemingsplan

In 2024 werkten we hard aan het tot uitvoering brengen van het in 2023 vastgestelde ondernemingsplan. Een belangrijk onderdeel hiervan was de aanpassing van de organisatie-inrichting. De meest ingrijpende wijzigingen zijn de splitsing van de oude afdeling Strategie in staffuncties en een aparte afdeling Strategie, het verplaatsen van de opzichters naar de afdeling Vastgoed en het actualiseren van het functiehuis. In goed overleg met de ondernemingsraad en alle medewerkers hebben we dit in 2024 samen voor elkaar gekregen. Daarnaast werden er met het aantrekken van een contractmanager en een assetmanager nieuwe functies toegevoegd. In 2024 stelde een assetmanager a.i. samen met een regieteam bestaande uit medewerkers van verschillende afdelingen de eerste wijkvisies op. De contractmanager zorgde voor een actualisering van het inkoopbeleid en het in gang zetten van ketensamenwerking voor niet projectmatig onderhoud. Ook andere vacante posities in onze organisatie konden we op een goede manier invullen. Op dit moment werken we nog met een interne HR-adviseur op inhuurbasis. In 2025 willen we ook voor deze functie een vaste medewerker aannemen.

Nieuwe woningen

Een belangrijke mijlpaal in 2024 was de oplevering en ingebruikname van Huize d'n Herd in Helmond. In dit gebouw biedt SMO onderdak en begeleiding aan dak- en thuislozen. Op de plek van het oude gebouw dat in 2022 werd gesloopt heeft Bergopwaarts de nieuwbouw gerealiseerd met in totaal 73 studio's en 10 bedden voor nachtopvang. De installaties in het nieuwe gebouw behoren tot de meest milieuvriendelijke systemen met speciale aandacht voor een duurzame opwekking van warmte en koude en een goed binnenklimaat met ruim voldoende ventilatie. In 2024 werd ook aan de Prins Bernhardstraat in Asten een nieuw gebouw gerealiseerd met 12 huurappartementen waarvan 6 sociale huurappartementen voor Bergopwaarts. In het najaar ontvingen de nieuwe bewoners hun sleutels.

De druk op de woningmarkt blijft hoog. In 2024 konden we gelukkig weer vier investeringsbesluiten nemen waarmee Bergopwaarts de komende jaren tientallen sociale huurwoningen en ook middenhuur kan gaan toevoegen in verschillende wijken in Deurne en Asten. Met de overname van 18 appartementen van Mooiland in Asten en het actief benaderen van mogelijke kopers van ons resterende bezit in Delft gaven we verder invulling aan de uit ons ondernemingsplan voortvloeiende focus op Deurne en Asten. In 2024 bereidden we in Deurne de lopende projecten voor nieuwbouw in het St. Jozefpark en aan de Katoenstraat verder voor.

Verbinding maatschappelijke partners

Met ons nieuwe ondernemingsplan streven we naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. Om dit doel te bereiken zoeken we nog actiever dan voorheen de verbinding op met onze maatschappelijke partners zoals gemeentes, collega corporaties en lokale zorg- en welzijnsorganisaties. Zo nam Bergopwaarts in 2024 deel aan diverse bestuurlijke bijeenkomsten en strategische sessies met gemeenten en andere corporaties over thema's als wonen, zorg en welzijn en was ons bestuur betrokken bij overleggen met stakeholders over het burgerinitiatief voor de ontwikkeling van een groene duurzame woonzorgomgeving in het centrum van Deurne. In 2023 tekenden we met alle gemeenten en woningcorporaties in de regio de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. In 2024 werd deze uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) voortvloeiende regionale woondeal geactualiseerd aan de hand van de laatste demografische gegevens, de ontwikkelstrategie van de MRE-gemeenten en de laatste ontwikkelingen rondom Brainport (Beethoven). Om gezamenlijk op te trekken in de aanpak van de regionale opgave willen alle 13 corporaties in de MRE weten wat hun gezamenlijke en individuele financiële polsstok is. Met het creëren van de fictieve Corporatie MRE zien we of we kunnen voldoen aan de Regionale Woondeal wanneer we één corporatie zouden zijn. In ons ondernemingsplan 2023-2027 hebben we al aangegeven dat wanneer wij onze doelstellingen in Asten en Deurne hebben behaald, wij binnen onze financiële mogelijkheden onze middelen ook elders in onze MRE-woningmarkt inzetten.

In het voorgaande verslagjaar vroeg de visitatiecommissie onze aandacht voor het vroegtijdig betrekken van huurders en maatschappelijke partners bij de ontwikkeling van ons beleid. In 2024 gingen we hiermee aan de slag. Zo hebben we in goed overleg met HBO De Peel een nieuw huurbeleid vastgesteld. Hierin stellen we voor het bepalen van de huurprijs niet meer de woning maar de bewoner centraal en kijken we voor de toewijzing van een huurwoning welke doelgroep op dat moment het beste bijdraagt aan het evenwicht in de wijk. Hiervoor kijken we naar onze visie op de wijk waarin de woning zich bevindt. In 2024 gingen we aan de slag met de eerste wijkvisies. Ook hiervoor zoeken we actief de samenwerking op met onze maatschappelijke partners. Voor het nieuwe huurbeleid stappen we over naar het toewijzingssysteem van Wooniezie dat al wordt gebruikt door alle woningcorporaties in de MRE. Ook deze overstap bereiden we voor in samenspraak met HBO De Peel. Binnen het ICT-Platform Oost Brabant werken we met negen corporaties samen op het gebied van ICT en digitalisering. In 2024 hebben alle deelnemers, om deze samenwerking verder te professionaliseren en te formaliseren, de afspraken hierover vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst ICT-Platform. Verder implementeerden we in 2024 de 'Gedragscode soortenbescherming voor woningcorporaties' van Aedes. Deze code helpt ons bij het naleven van de Wet natuurbescherming bij het uitvoeren van renovatie- en onderhoudsprojecten in aanloop naar een nog door de gemeenten Asten en Deurne op te stellen soortenmanagementplan.

Ontwikkelingen governance

In 2024 verliep de eerste benoemingstermijn van de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC). Nadat mevrouw Callewaert – de Groot had aangegeven zich niet beschikbaar te stellen voor herbenoeming besloot de RvC om de heer Berends als vicevoorzitter haar taken per 1 mei 2024 tot aan de benoeming van een nieuwe voorzitter te laten waarnemen. De RvC besloot om voor de werving en selectie van de nieuwe voorzitter de profielschets van de RvC uit 2017 te herzien. Daarnaast was er voor de zoektocht naar een nieuwe voorzitter van de RvC een evaluatie van het proces voor de mogelijke herbenoeming van de vorige RvC-voorzitter. Eind oktober 2024 gaf de heer Remmerswaal aan dat hij om persoonlijke redenen en in goed overleg met de RvC per 1 februari 2025 zijn werkzaamheden als directeur-bestuurder zou beëindigen.

Door het volgens de Autoriteit woningcorporaties (Aw) traag invullen van vacatures op sleutelposities in combinatie met meerdere bestuurswisselingen achter elkaar zijn er zorgen ontstaan over de continuïteit van onze corporatie. Dit gaf aanleiding voor de Aw om voor Bergopwaarts een nader onderzoek uit te voeren. In overleg met de Aw heeft de RvC per 1 januari 2025 een interim-voorzitter benoemd en daarna een interim-directeur-bestuurder aangesteld die op 1 februari 2025 aan de slag is gegaan. Uit het door de Aw uitgevoerde nader onderzoek volgde de conclusie dat er bij onze corporatie verhoogde risico's zijn op het gebied van governance. Voor de Aw was dit aanleiding om het toezicht op Bergopwaarts te intensiveren en om een aantal toezichtafspraken met ons te maken die onder meer zien op het samenspel tussen RvC en bestuurder. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) signaleerde verhoogde risico's in de governance van onze corporatie en heeft daarom afspraken met ons gemaakt voor de opvolging van de risicobeoordeling in 2025.

Verder kondigde begin 2025 de heer Vos zijn huuropzegging en daarmee zijn vertrek als voorzitter van de Ledenraad aan. In verband daarmee bestaat de Ledenraad per 1 februari 2025 uit zes leden en heeft de Ledenraad uit zijn midden de heer Van den Heuvel aangewezen als de nieuwe voorzitter van de Ledenraad.

Afspraken met gemeenten

In 2024 maakten we ook weer prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij als corporatie actief zijn. Voor het werkgebied Deurne en Asten gaat het deels om lopende zaken en deels om projecten die nog moeten worden opgestart. Hiervoor werken we samen met de gemeenten en met HBO De Peel aan het opstellen van een uitvoeringsprogramma. Een van de in de prestatieafspraken opgenomen doelen is het maken van afspraken over huisvestingsoplossingen voor spoedzoekers (niet zijnde statushouders). De afspraken met betrekking tot Helmond hebben geen invloed op ons huidige beleid en inzet in die gemeente.

In 2024 konden we net als voorgaande jaren voldoen aan de taakstelling voor de asielopvang. Omdat veel van onze woningen zich daar goed voor lenen werden tot nog toe vooral huizen toegewezen aan statushouders die voor gezinshereniging in aanmerking komen. De laatste tijd wordt er op ons een toenemend beroep gedaan om alleenstaande statushouders te huisvesten waarbij gezinshereniging niet of pas in een later stadium plaatsvindt. Bergopwaarts zoekt samen met de gemeente naar geschikte oplossingen om toch aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders te kunnen voldoen.

Behoefteonderzoek onder de bewoners op onze woonwagendplaatsen aan de Bovist heeft uitgewezen dat het aantal standplaatsen binnen de gemeente Asten moet worden uitgebreid. De gemeente heeft inmiddels aangegeven locaties aan te wijzen waar extra structurele standplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In de tussentijd wordt gewerkt met drie scenario's om de tijdelijke overbevolking op te vangen: extra vaste standplaatsen op eigen terrein, plaatsing van tijdelijke units en plaatsing van eigen caravans op een tijdelijke standplaats.

Realisatie maatschappelijke opgaven

Als woningcorporatie hebben we belangrijke maatschappelijke opgaven te vervullen op het terrein van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. In 2024 leidde dit tot de volgende resultaten:

Betaalbaarheid

In 2024 wezen we ruim 92% van de vrijkomende woningen toe aan de primaire doelgroep en 8% in de vrije ruimte. Deze extra ruimte is opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast wezen we 96,1% van onze vrijkomende sociale huurwoningen passend toe.

Onze voorraad bestond in 2024 voor 89% 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 verder 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 en kijken we vanuit de wijkvisies welke doelgroep het beste past. Onze huurprijzen verhogen we gemiddeld niet meer dan met het toegestane percentage.

We verhogen de huur niet als we onze woningen in verhuurde staat verduurzamen. Dit levert voor de huurder een verlaging van zijn woonlasten op. Ook de energetische kwaliteit van de nieuwbouwwoningen zorgt voor lage woonlasten.

Beschikbaarheid

In 2024 hebben we 1 nieuwe woonwagen in Deurne, 6 woningen in Asten en 83 woningen in Helmond toegevoegd. Eind 2024 zijn 20 woningen in Deurne in aanbouw, welke we eind 2025 verwachten op te leveren. Voordat we kunnen bouwen, moeten we veel voorbereidend werk uitvoeren. Dit hebben we voor een viertal projecten met in totaal 212 woningen gedaan, zodat ook in 2025 de bouwstroom doorgaat.

De druk op de woningmarkt blijft groot, er is een tekort aan woningen en de sociale draagkracht daalt. Het langer en meer zelfstandig wonen zorgt voor een toename van de vraag naar sociale huurwoningen. In onze woningen en wijken neemt het aantal kwetsbare personen toe.

Verduurzaming

In 2024 hebben we veel van onze voorgenomen verduurzamingsplannen kunnen uitvoeren. In totaal hebben we 96 woningen verduurzaamd. Voor 47 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 en dan heeft de huurder nergens last van. We renoveren de woning en zorgen ervoor dat de kwaliteit goed is. Vanwege de vergaande verduurzaming van onze woningen passen we deze methode vanaf 2025 alleen in uitzonderlijke gevallen toe en zullen meer woningen via het reguliere mutatieonderhoud gereed worden gemaakt voor verhuur.

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.

Financiële ontwikkeling

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. Wel zagen we in het vorige verslagjaar al dat we allengs scherper aan de wind moeten varen en keuzes moeten maken. Met het opstellen van de meerjarenbegroting 2025-2029 hebben we vooral gekeken naar de haalbaarheid van de verschillende projecten. Een belangrijk doel voor de komende jaren is kritisch de realiseerbaarheid te blijven volgen. We beschikken over voldoende mogelijkheden om bij te sturen in het geval de financiële kengetallen onder druk komen te staan. We kunnen bijsturen met een getemporiseerde onderhoudsbegroting en nieuwbouwplanning, maar ook door meer woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Eind 2023 gaf het WSW aan in onze portefeuillestrategie 2023-2032 de met (demografisch) onderzoek onderbouwde financieel haalbare wensportefeuille van onze corporatie te missen. In 2024 hebben we deze wensportefeuille met het WSW gedeeld en aangegeven dat door we middel van onze tertiaalrapportages de te realiseren doelstellingen gaan volgen en onze RvC informeren.

Vastgoedwaarde

We hebben de begrote omzet voor 2024 van € 38 mln. gerealiseerd. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 8,9 mln. € 0,5 mln. lager dan begroot, met name vanwege hogere lasten voor het onderhouden van onze woningen door toenemende vochtproblemen vanwege een stijgend grondwaterniveau. De financiële kengetallen waarop we sturen, voldoen allemaal aan de voorwaarden. De kenmerkende verschillen in de kasstromen worden grotendeels veroorzaakt door het uitstellen van de verkoop van onze woningen in Delft (€ 21,9 mln.) en minder leningen (€ 12,8 mln.). Hier tegenover staan hogere uitgaven voor de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen (€ 3,2 mln.).

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. De externe accountant ziet in de managementletter van 2024 beperkte ruimte voor verdere verbetering van de interne beheersing van meer operationele aspecten. Hierbij gaat het in het bijzonder om de aantoonbaarheid van de controle op prestatielevering bij factuurautorisatie van dagelijks onderhoud.

Bergopwaarts heeft in 2017 een risicomanagementbeleid vastgesteld. Daarin is beschreven wat Bergopwaarts onder risicomanagement verstaat, wat de doelstellingen van de discipline zijn, welke uitgangspunten worden gehanteerd en hoe het proces en de governance zijn ingericht. In 2024 hebben met de ondersteuning van Aon ons risicomanagement herijkt met de totstandkoming van een nieuw risicomanagementhandboek. We werken met een dynamisch risicomanagementmodel. Dit betekent dat we in samenwerking met de controller continue monitoren of er nieuwe risico's te identificeren zijn. Wanneer deze een hoge prioriteit kennen wordt er in samenspraak met de risico-eigenaar een actieplan opgesteld met beheersmaatregelen. In 2024 hebben we ook voor alle arbeidsrisico's onze RI&E (Risico-inventarisatie en -evaluatie) geactualiseerd.

Fraude en integriteit

Het bestuur van Bergopwaarts erkent het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten binnen de vastgoedsector. In de managementletter van 2024 heeft de externe accountant vastgesteld dat Bergopwaarts haar frauderisico's reeds in kaart heeft gebracht als onderdeel van het risicobeleid (integraal risicomanagement) en dat de door ons onderkende frauderisico's in lijn liggen met de frauderisico's zoals de externe accountant deze heeft onderkend in de eigen risicoanalyse. Verder wordt in de managementletter aangegeven dat ook in de operationele processen zoals ten aanzien van onderhoud, projecten en inkopen en betalingen voldoende maatregelen van interne beheersing zijn ingericht.

Omdat ook externe partijen moeten kunnen 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 biedt Bergopwaarts toegang tot een externe vertrouwenspersoon en is er een proces voor medewerkers om mogelijke misstanden te melden. De integriteitscode, onze gedragscode voor beleidsbepalers en klokkenluidersregeling zijn beschikbaar via onze website. Verder is de door de Aw uitgebrachte 'Handreiking integriteit 2024' gedeeld met alle medewerkers en op elke afdeling besproken.

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 wordenesignaleerd. In 2024 vonden er aanpassingen plaats in onze organisatie-inrichting. In lijn daarmee hebben we ook onze mandatering- en procuratieregeling herzien en is er een nieuwe procuratieregeling vastgesteld.

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 jaarlijks uitgevoerde risicoanalyse op fraude biedt een goed inzicht in de belangrijkste risico's. Eerder geïmplementeerde maatregelen in de afgelopen jaren hebben ervoor gezorgd dat dit risico tot een minimum beperkt is gebleven en er in 2024 geen sprake was van frauduleuze handelingen. Daarom zijn er in 2024 geen aanvullende maatregelen noodzakelijk gebleken.

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 eerdergenoemde perspectieven, dan zal de security officer in samenwerking met de privacy officer deze afzonderlijk beoordelen.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 zullen we verder uitvoering geven aan het ondernemingsplan waarmee we streven naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. Daarom blijven we de komende tijd actief de verbinding opzoeken met onze maatschappelijke partners zoals gemeentes, collega corporaties en lokale zorg- en welzijnsorganisaties. Zo willen we in 2025 ook een soepele overstap naar het woningtoewijzingssysteem van Woonniezie mogelijk maken. Daarnaast blijven we ons inzetten voor de ontwikkeling van projecten waarmee we bijdragen aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woonruimte in ons primaire werkgebied. Om de continuïteit van de bedrijfsprocessen te waarborgen zullen uiteraard ook het bestuur en de governance van Bergopwaarts weer helemaal op orde moeten komen. Hiervoor zullen in 2025 de met de externe toezichthouders gemaakte afspraken moeten worden nagekomen. Het (interim) bestuur en de RvC zetten zich hier ten volle voor in.

Hans Vedder
Directeur-bestuurder a.i.

Jaarverslag

1. Onze klant

1.2 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 wederom hebben gekregen van onze huurders.

1.2.1 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.

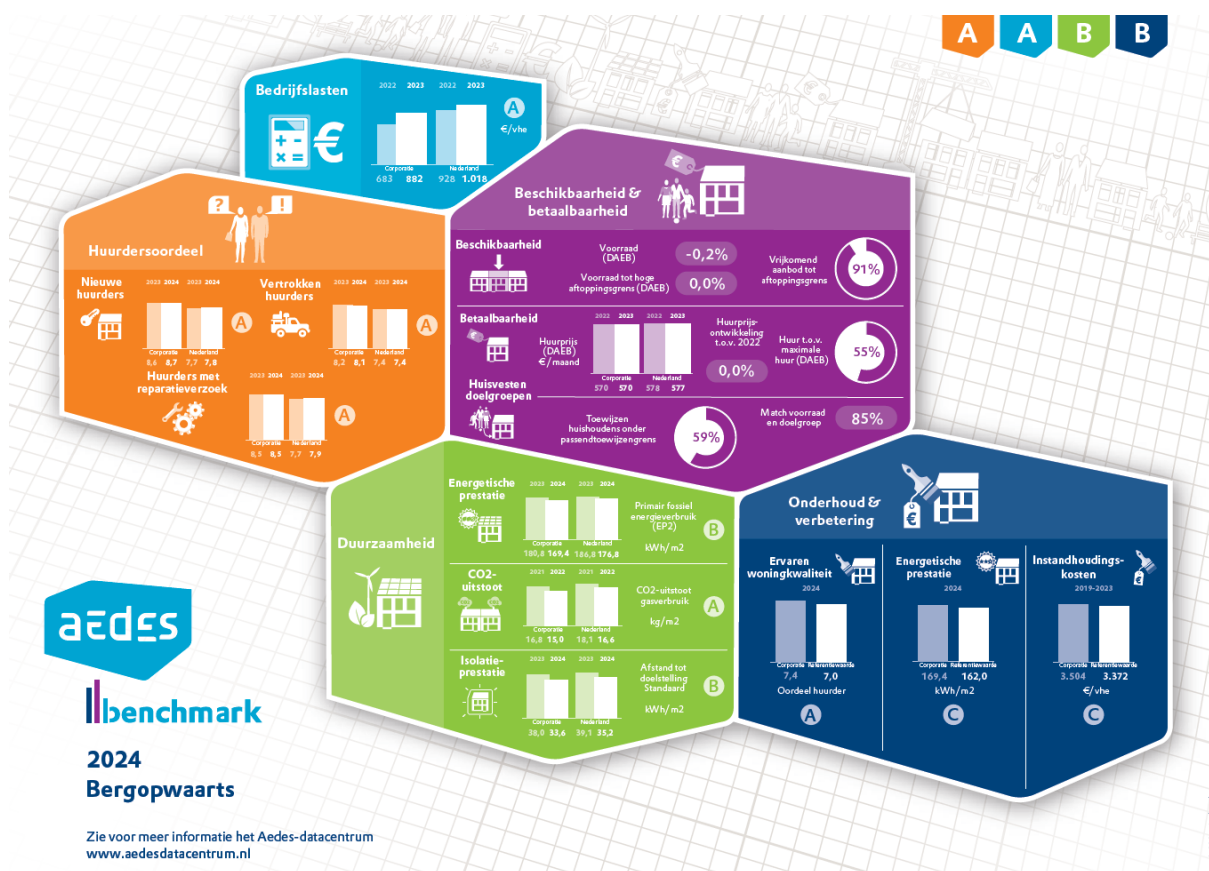
1.2.2 Waardering Aedes-benchmark

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

De resultaten van Bergopwaarts zijn:

Duurzaamheid	B
Onderhoud & verbetering	B
Huurdersoordeel	A
Bedrijfslasten	A

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



Onze voortdurende investeringen in duurzaamheid en onderhoud zien wij terug in de gemiddelde score in de benchmark. Onze huurders hebben hier baat bij en daar zijn wij heel blij mee. Met de resultaten, maar ook met alle kritische punten die zijn genoemd, blijven wij onze dienstverlening verder verbeteren.

1.2.3 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 Gemert, 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 2024 is er voor Bergopwaarts één geschil bij de regionale geschillencommissie ingediend. De geschillencommissie heeft geoordeeld dat Bergopwaarts in zijn recht stond.

1.3 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. Dit leidt tot meer verbinding in onze wijken en helpt ons om signalen uit de buurt op te vangen. Met deze informatie kunnen we projecten initiëren om wijken evenwichtiger te maken. Dit jaar zijn er leuke initiatieven uitgevoerd.

Leefbaarheidsinitiatieven

Nieuwjaarsborrel Albert Schweitzerstraat, Deurne

De bewoners van de Amici en Fortuna in Deurne startten het nieuwe jaar met een gezellige nieuwjaarsborrel. Wij ondersteunden deze activiteit financieel.



Buurtfeest Neerkant

In Neerkant organiseerde de buurtvereniging 't Veldje een groot buurtfeest op 21 juni voor het 40-jarig bestaan van de vereniging. Met een speurtocht, fietstocht en een gezamenlijke afsluiting met een borrel en eten was het een zeer geslaagd weekend! Voor de kleintjes lieten wij een springkussen en een clown komen.

Braderie Helmond

Op 2 juni vierden bewoners van Helmond Noord het 50-jarig bestaan van wijkcentrum De Boerderij. Het werd gevierd met een fototentoonstelling en een reünie voor alle vrijwilligers. Wij ondersteunden deze activiteit financieel.



Buurt BBQ Oranjehof Deurne

In kleurig oranje gekleed voor het EK voetbal, hielden de bewoners van Oranjehof samen een gezellige BBQ. Wij ondersteunden deze activiteit financieel.

Opening buurtkamer Koolhof Deurne

Op burendag werd het nieuwe Ontmoetingscentrum De Wijkkamer in de Koolhof feestelijk geopend. De grote opkomst bij de opening toonde het enthousiasme om samen te komen en de buurt nog hechter te maken. Wij gaven voor het opknappen van de ontmoetingsruimte verf en kwasten.





Balkonkienen in Fiane

Tweede editie van 'Balkonkienen' werd door een mix van jong en oud, leuke prijzen, hapjes en drankjes een groot succes. Samen met Zorg in Deurne, de Zorgboog, KOP Koffie en Meer en Bergopwaarts werd het evenement een groot succes.

Sjoelen in Helmond

De bewoners van het appartementengebouw De Nachtegaallaan kunnen bij de koffieochtend voortaan ook sportief aan de gang. Wij schonken een sjoelbak waar de bewoners dankbaar gebruik van maken.



Burendag Sterrenwijk Asten

Op burendag kwamen bewoners van de Sterrenwijk bij elkaar. Enkele bewoners zorgden samen met Onis voor koffie en thee. Bergopwaarts zorgde voor een lekker ijsje.

Bladblazer voor tuin

De gemeenschappelijke tuin aan de Floralaan in Asten wordt keurig bijgehouden door de bewoners. Om dit te ondersteunen, gaven wij een bladblazer in bruikleen.



KBO Deurne 70 jaar

KBO Deurne bestond 70 jaar in 2024! Tijdens de feestweek werden veel activiteiten georganiseerd. Bergopwaarts droeg hieraan bij.

Buurtfeest Leigraaf Deurne

Op het buurtfeest aan de Leigraaf in Deurne was het gezellig druk. Op een ontspannen en toegankelijke manier leerden bewoners elkaar kennen. Zij zorgden voor de frietkraam. Wij zorgden voor een bowlingbaan en een ringwerpspel.



Burendag Koolhof, de Donge

Buurtgenoten van de Koolhof ontmoeten elkaar met koffie, thee, ranja en wat lekkers. Wij zorgden voor een springkussen en enkele spelletjes voor de kinderen.

Praatbankje op het dorpsplein Helenaveen

Om bewoners met elkaar in contact te brengen, droegen wij bij aan het 'praetbankske' van mozaïeksteentjes. De bewoners deden het mozaïekwerk.



10 jaar bestaan De Droom

Op het jubileumfeest vierde de bewoners en genodigden het 10-jarig bestaan van De Droom. Wij droegen bij aan optredens van de Carolientjes en DJ Tommie.

Carnavalsmiddag

Voor de carnavalsmiddag voor senioren in Hellemanstraat en omgeving en de Walsberg, droegen wij bij aan de muziek voor de feestelijke middag.



Samen Opbloeien Asten

Voor meer sociaal contact namen 28 inwoners uit Asten tussen de 30 en 72 jaar deel aan Samen Opbloeien in Asten. Met verschillende workshops waaronder een leuke kledingworkshop maakten ze op een ongedwongen manier kennis met elkaar. Ze maakten een de stap naar een nieuwe hobby of activiteit, stroomde door naar vrijwilligerswerk of startte met een nieuw initiatief. Wij droegen financieel bij aan de workshops.

1.3.1 Veiligheid

Elk jaar zijn er weer overlastmeldingen, vooral op het gebied van geluidsoverlast en het gebrek aan onderhoud bij de tuinen. Bij deze overlastkwesties hebben we het afgelopen jaar wederom intensief samengewerkt met wijkbeheerders, buurtbemiddeling, gemeenten en andere sociale partners. Het resultaat is dat de meeste kwesties, door de toegenomen aanwezigheid van professionals in de wijk, opgelost zijn.

We merken dat het aantal overlastkwesties ongeveer op hetzelfde niveau ligt als voorgaande jaren, maar dat de intensiteit van de kwesties hoger en de duur van de kwesties langer is. Hier zijn zowel sociaalmaatschappelijke als juridische verklaringen voor. We zien meer ernstig vervuilde woningen, waarbij de woonsituatie schrijnend is. Ook het aantal casussen waar psychische problematiek bij komt kijken is afgelopen jaar gestegen. Vanwege bovenstaande ontwikkelingen hebben we vaker maatwerk toe moeten passen, zoals het aanbieden van een nieuwe woning en/of het opleggen van een gedragsaanwijzing. Samen met onze partners werken we domein-overstijgend op het snijvlak van zorg en veiligheid.

Ook zien we een toename van het aantal woningen waar sprake is van woonfraude. Zo zien we dat onderhuur en onrechtmatige bewoning steeds vaker voorkomt. We werken nauw samen met gemeenten en politie om dit te bestrijden, en zullen deze samenwerking intensiveren.

Uit gesprekken met bewoners blijkt dat het gevoel van onveiligheid niet is toegenomen, ondanks alle ontwikkelingen. De toegenomen aanwezigheid van onze medewerkers in de wijk zorgt voor meer preventie en minder escalatie.

2. Verhuur- en betaalbaarheid

2.1 Verhuringen

Woningzoekenden

Ruim 9.600 personen (in 2023: 8.628) zijn op dit moment bij ons ingeschreven als actief woningzoekende (woningzoekenden die minimaal 1x gereageerd hebben op een woning over meerdere jaren). 45% van de actief woningzoekenden heeft een leeftijd van 23 tot 35 jaar. Het aantal ouderen (65+) onder de woningzoekenden is relatief laag met 8%.

	2024	2023	2022	2021	2020
Actief woningzoekenden	9.643	8.628	7.228	5.870	4.473
Wachttijd in maanden	31	28	24	19	23

In bovenstaande tabel staat een overzicht van het aantal woningzoekende dat (cumulatief) vanaf 2017 minimaal 1x keer op een woning heeft gereageerd. Hier is een stijgende lijn in te zien. Dit is conform het landelijke beeld over de krappe woningmarkt. De wachttijd (verschil tussen de inschrijfdatum en datum woningtoewijzing) is verder gestegen. Het toevoegen van nieuwe woningen is het belangrijkste instrument om de beschikbaarheid te vergroten.

De mutatiegraad is in 2024 gestegen naar gemiddeld 5,66% van de woningvoorraad (2023: 5,44%). Mutaties vanuit opgeleverde nieuwbouwwoningen, terugkoop van koopgarantwoningen en verkopen zijn in deze cijfers niet meegenomen.

Verhuringen aan doelgroep met recht op huurtoeslag (passend toewijzen)

Omschrijving	2024		2023	
	Grens huur	Grens inkomen	Aantal	%
Aantal verhuringen met recht op huurtoeslag			198	95,7%
Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens	€ 650,43	€ 27.225 of € 27.725	115	95,0%
Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens	€ 650,43	€ 36.675 of € 37.625	32	94,1%
Aantal verhuringen meerpersoons huishoudens	€ 697,07	€ 36.675 of € 37.625	51	98,1%

We hebben in 2024 95,7% van de woningen passend toegewezen. Uitzonderingen op het passend toewijzen gebeurt in het bijzondere geval dat na-reizigers (familieleden van statushouders) snel verwacht worden, zodat er niet in korte tijd twee keer verhuisd moet worden.

Verhuringen aan primaire doelgroep (Europese norm)

Omschrijving	2024		2023	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 879,66	298	100,0%	286	100,0%
Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 47.699 of ≤ € 52.671	275	92,3%	256	89,5%
Aantal verhuringen bij inkomen > € 47.699 of > € 52.671	23	7,7%	30	10,5%

Corporaties moeten 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijsspeil 2024).

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag 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 prestatieafspraken gemaakt en maakt gebruik van deze extra vrije toewijzingsruimte.

92,3% van de woningen verhuurden we aan de primaire doelgroep.

2.1.1 Huisvesting bijzondere toewijzingen

Ieder jaar verhuren we naast de reguliere verhuur, woningen aan bijzondere doelgroepen. Dit zijn mensen die zich in bijzondere of uitzonderlijke situaties bevinden. Bergopwaarts heeft afspraken met sociaal maatschappelijke organisaties om mensen met een vorm van woonbegeleiding aan huisvesting te helpen, zoals bijvoorbeeld het Regionaal Autisme Centrum. 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. Ook valt het project “Van Goed naar Beter” binnen de directe toewijzingen, waarbij senioren naar een passende woning toe begeleid worden met achterlating van een grote eengezinswoning. De persoonlijke aanpak is een groot succes (vallen onder indicatie (gelijkvloers/zorg) en is met een aantal van 33 toewijzingen voor een groot deel verantwoordelijk voor de stijging ten opzichte van 2023.

Directe verhuur

Jaar	2024	2023
Indicatie (gelijkvloers/zorg)	37	15
Urgentie	49	20
Statushouders	28	29
Wijkvernieuwing	7	0
Overige directe verhuur	6	5
Totaal directe verhuur	127	69
Als % van totale verhuringen	41,2%	24,1%

In 2024 zijn 49 woningen direct toegewezen vanwege urgentie. Het aantal is in 2024 hoger dan in de afgelopen jaren (in 2022 en 2021 waren het 39). De taakstelling aan gemeenten, voor huisvesting van statushouders was in 2024 nagenoeg gelijk. We hebben 28 woningen aan statushouders verhuurd. Het percentage directe verhuur ligt hoger. Onder ‘Overige directe verhuur’ vallen voornamelijk verhuringen ten gevolge van woningruil.

2.2 Huurverhoging

In 2024 hebben onze huurders, die minder dan de streefhuurprijs bedraagt en die past bij de kwaliteit van de woning) betaalden, een huurverhoging van 5,3% gekregen. De huurverhoging is gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage (looninflatie) tot december 2023. Er zijn in 2024 voor de huuraanpassing geen bezwaren binnengekomen.

Tot en met 2024 kunnen huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een eenmalige huurverlaging aanvragen. De huurprijs wordt verlaagd naar € 577,91. In totaal zijn 1.404 huurders hiervoor in aanmerking gekomen.

2.3 Incasso

In 2024 is de huurachterstand voor zittende huurders verder gedaald. Door met deze mensen zo vroeg mogelijk contact te leggen lukt het om betalingsregelingen en hulp of begeleiding in te schakelen. De achterstand van vertrokken huurders is ook gedaald. Dit komt onder andere doordat er minder ontruimingens wegens huurachterstand hebben plaatsgevonden.

Vorderingen en huurachterstanden

Jaar	2024			2023		
	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
(ex-) Huurders met een openstaande vordering	133	€ 158.410	0,41%	340	€ 352.500	0,93%
Waarvan zittende huurders	116	€ 105.854	0,28%	283	€ 125.500	0,33%
Waarvan vertrokken huurders	17	€ 52.556	0,13%	57	€ 227.000	0,60%

2.4 Ontruimingens

In 2024 zijn er vier ontruimingens geweest. Deze ontruimingens hebben allen plaats gevonden toen alle hulp om uitzetting te voorkomen geweigerd werd of onvoldoende resultaat opleverde. Ons streven om huuruitzettingens te voorkomen is niet helemaal gelukt, maar in een enkel geval is het niet te voorkomen.

Vonnissen ontbinding en ontruiming

Aanleiding	2024				2023			
	Totaal	Ontruimd	Sleutels ingeleverd	Betaald/Regeling	Totaal	Ontruimd	Sleutels ingeleverd	Betaald/Regeling
Huurachterstand	6	1		5	20	4		16
Druggerelateerd	0							
Overlast	1	1			1	1		
Woonfraude	2	2			1		1	
Totaal	9	4	0	5	22	5	1	16

3. Ons woningbezit

3.1 Woningbezit

In 2024 bestond 89% van onze voorraad uit goedkope en betaalbare huurwoningen (tot € 697,07). Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het aantal is met 96 woningen verlaagd tot 4.806 (in 2023: 4.902).

De totale woningvoorraad is in 2024 gestegen met de oplevering van 83 woningen in Helmond, 6 woningen in Asten en 1 woonwagen in Deurne. In Asten namen we 18 woningen over van een collega-corporatie. We verkochten 7 woningen en we hebben 3 koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen.

Klasse-indeling woongelegenheden

Omschrijving	2024		2023	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal goedkoop betaalbaar ($\leq$ € 454,47)	336	6%	586	11%
Aantal betaalbaar ($>$ € 454,47 en $\leq$ € 697,07)	4.470	83%	4.316	81%
Aantal bereikbaar ($>$ € 697,07 en $\leq$ € 879,66)	479	9%	198	4%
Aantal duur ($>$ huurtoeslaggrens € 879,66)	28	1%	32	1%
Aantal onzelfstandig*	93	2%	168	3%
Totaal	5.406	100%	5.302	100%

* Er heeft in 2024 een verschuiving plaatsgevonden voor de categorieën woonwagens en standplaatsen. Tot en met 2023 verantwoordden wij deze als onzelfstandig in plaats van als zelfstandige eenheden.

Bergopwaarts heeft in haar meerjarenbegroting 2025-2029 552 woningen opgenomen met een verkoopbestemming. We verwachten 91 woningen binnen één jaar te verkopen met een totale opbrengstwaarde van € 24,9 mln. en een boekwaarde van € 23,5 mln.

3.2 Nieuwbouw

In uitvoering 2024

In 2024 hebben we 90 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 83 sociale huurappartementen in d'n Herd in Helmond, een locatie voor de opvang van dak- en thuislozen, 1 woonwagen aan de Beukenstraat in Deurne en 6 appartementen aan de Prins Bernhardstraat in Asten.

De uitvoering van de 20 woningen aan de Katoenstraat in Deurne is gestart in november.

In voorbereiding

Om 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 2025 tot en met 2030 staan 628 woningen op de planning in Deurne en Asten.

In december zijn Turnkey overeenkomsten gesloten met PM+Vast voor de realisatie van de woningen in de wijk Nieuwe Molen binnen project Molenstraat in Liessel, de Verkoop/Koopovereenkomst met AM voor de Grote Bottel en Groene Heerlijkheid en de Turnkey overeenkomst met van Wanrooij in Loverbosch. Begin 2025 volgt naar verwachting de Turnkey overeenkomst met van Wijnen voor de woningen Heusden-Oost.

In 2025 verwachten we dan ook te starten met de bouw van 170 nieuwe woningen: 53 woningen St. Jozefpark Deurne, 16 woningen Heusden Oost (gemeente Asten), 73 woningen Loverbosch 3 in Asten, 11 woningen Nieuwe Molen Liessel (gemeente Deurne) en 18 woningen aan de Trimpertstraat in Deurne.

We hebben een grote nieuwbouwopgave. Om de snelheid te behouden en woningen te kunnen realiseren met de juiste prijs en kwaliteit kijken we steeds meer naar conceptwoningen en wordt het programma van eisen opgesteld op basis van een uitvraag op PMC's. Hierbij hebben we aandacht voor duurzaamheid en

onderzoeken de mogelijkheden voor biobased bouwen icm houtbouw en natuur inclusief bouwen door bijvoorbeeld groene daken of gevels. De bouwstroom WoonST2.0 is in 2024 aanbesteed in samenwerking met de 9 SGE gemeenten en de 13 MRE corporaties. De concepten binnen deze bouwstroom gaan ons helpen in de versnelling van de nieuwbouw.

3.2.1 Grondposities

De huidige grondpositie aan de Binderendreef (plan Eevers) wordt begin 2025 verkocht aan AM ten behoeve van de planvorming Grote Bottel en vervolgens nemen we bouwrijpe grond af voor de realisatie van onze woningen bij onherroepelijk vergunning.

De huidige grondpositie aan de Berkenstraat kan deel gaan uitmaken van een nieuwe ontwikkeling door een projectontwikkelaar aldaar. De gesprekken hiervoor lopen op basis van eerste stedenbouwkundige ideeën. Daarnaast onderzoeken we de haalbaarheid om het kavel tot ontwikkeling te brengen vooruitlopend op het gehele gebied.

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Strategie	Classificatie	M ²	Waarde
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	Niet-DAEB	39.023	€ 401.292
Berkenstraat	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	DAEB	4.628	€ 160.894
Totaal					43.651	€ 562.186

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 zijn niet ver verwijderd van een gemiddeld label A en met de plannen voor aanpak, verkoop of sloop voor de EFG labels en toevoeging van nieuwbouw < A label, zullen wij tijdig zover zijn.

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

Het huidige verduurzamingstempo van de bestaande woningen bedraagt ca. 150-200 woningen per jaar. We zetten in op het geheel wegwerken van de slechte labels (E-F-G-labels) voor eind 2028.

De totale EP2 score is verbeterd ten opzichte van vorig jaar conform onderstaande tabel. 43% van onze woningen heeft inmiddels een A label of beter. We hebben nog 100 woningen met een E, F, G label (incl. 15 appartementen in een monument). Deze worden middels renovatieprojecten en vraaggestuurd verduurzamen verbeterd, of verkocht of gesloopt ten behoeve van nieuwbouw.

EP2 Klasse	2024		2023	
EP2 ≤ 160,00 (A)	2.315	43%	2.119	40%
160,01 > EP2 ≤ 190,00 (B)	1.138	21%	1.105	21%
190,01 > EP2 ≤ 250,00 (C)	1.418	26%	1.467	28%
250,01 > EP2 ≤ 290,00 (D)	256	5%	315	6%
EP2 > 290,01 (E t/m G)	100	2%	118	2%
Onbekend	0	0%	10	0%
Woonwagens en standplaatsen (niet verplicht)	83	1%	0	0%
Onzelfstandige wooneenheden	96	2%	168	3%
Totaal naar EP2	5.406	100%	5.302	100%

In 2024 zijn er 96 woningen opgeleverd van het begrootte aantal van 122. Een aantal projecten opgestart in 2023 zijn begin 2024 afgerond. Een deel hiervan stond niet begroot voor 2024. De uitvoering van de projecten voor 2024 is in T3 opgestart. Een deel van de uitvoering van deze woningen is verschoven naar 2025. Hierdoor valt de realisatie van het aantal woningen lager uit.

Hieronder een overzicht met het aantal opgeleverde renovatiewoningen in 2024 en de bijbehorende kosten. Een deel van deze kosten is al gemaakt in 2023.

Renovatieproject	Aantal woningen	Totale kosten (incl. investering)	Gemiddelde kosten per woning
Kavel 11a - Dirk Boutsstraat (8 won)	7	266.147	38.021
Kavel 11b Burg. Roefslaan en Hellemansstr	24	1.501.245	62.552
Kavel 17 Diverse daken Deurne en Asten	34	1.286.960	37.852
Kavel 18a Houtenhoek 2	8	317.361	39.670
Kavel 18b Houtenhoek 2	23	1.843.057	80.133
	96	5.214.770	54.321

Middels het MuReno concept zijn er in 2024 47 (2023: 55) woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 4,1 mln. Er zijn minder woningen als MuReno uitgevoerd omdat de mutatiewoning vaak al een label B of hoger had. Mede hierdoor is de realisatie van het klantgericht binnenonderhoud en het mutatieonderhoud wel toegenomen.

3.4 Afstoten vastgoed

3.4.1 Verkopen bestaand bezit

Met ons 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 draagt verkoop van woningen bij aan de leefbaarheid in een wijk en dus aan evenwichtige wijken. In 2024 verkochten we twee woningen in Deurne, één woning in Asten en drie woningen in Delft. Van de drie koopgarantwoningen die we in 2024 terugkochten, zijn er twee kleinere woningen opgenomen in onze betaalbare voorraad. Eén woning wordt na een periode van leegstand weer verkocht. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 2,5 mln. bij aan de financiering van onze nieuwbouwprojecten en verduurzaming. Naast de verkoop van woningen hebben we in 2024 een drietal garages verkocht.

3.4.2 Sloop bestaand bezit

We hebben in 2024 geen woningen gesloopt.

3.5 Onderhoud

Onderhoudssoort	2024	2023	Vershil
Reparatieonderhoud	1.703.000	1.272.000	431.000
Mutatieonderhoud	674.000	432.000	242.000
Binnenonderhoud	2.210.000	1.311.000	899.000
Planmatig onderhoud	9.840.000	8.264.000	1.576.000
In beheer gegeven vastgoed	65.000	67.000	-2.000
Onderhoud eigen kantoor	50.000	59.000	-9.000
Totaal	14.542.000	11.405.000	3.137.000

Toelichting

De gemiddelde kosten van de reparatieverzoeken zijn in 2024 gestegen. Dit heeft met name te maken met de het natte jaar met veel wateroverlast in kelders en kruipruimten en optrekkend vocht en daardoor grotere herstelwerkzaamheden.

Bij de realisatie van het klantgericht binnenonderhoud zien we een stijging van het aantal woningen waarbij 1 of meerdere ruimtes zijn aangepakt (+20%). Er is een grote stijging te zien in het aantal badkamers.

Ook het mutatieonderhoud is toegenomen. Door het succes van doorstroming van ouderen naar passende woningen 'van goed naar beter' komen er meer oude, lang bewoonde woningen vrij. De mutatiekosten van deze woningen zijn hoger. Ook zijn er minder woningen als MuReno uitgevoerd waardoor deze als grotere mutatie zijn aangepakt, met hogere kosten.

Voor wat betreft het planmatig onderhoud zijn een aantal grote posten lager uitgevallen, of doorgeschoven naar 2025 en opnieuw begroot.

De realisatie van de algemene kosten onderhoud zijn lager uitgevallen omdat de werkzaamheden voor het actualiseren van de conditiemetingen niet geheel zijn afgerond in 2024, maar dit zal in Q1 2025 zijn.

4. Onze corporatie

4.1 Ondernemingsplan

De kern van het nieuwe plan is het wijkgericht werken en de duurzaamheidsopgave. Het wijkgericht werken betekent dat onze inzet gericht is op het evenwichtiger maken van de wijken. Dit kan op zowel sociaal gebied als in het vastgoed. Een actuele portefeuillestrategie is hier een belangrijke steunpilaar. We pakken deze opgave samen met onze stakeholders op. Voor duurzaamheid kijken we nu ook naar klimaatadaptatie en circulariteit, naast de energietransitie.

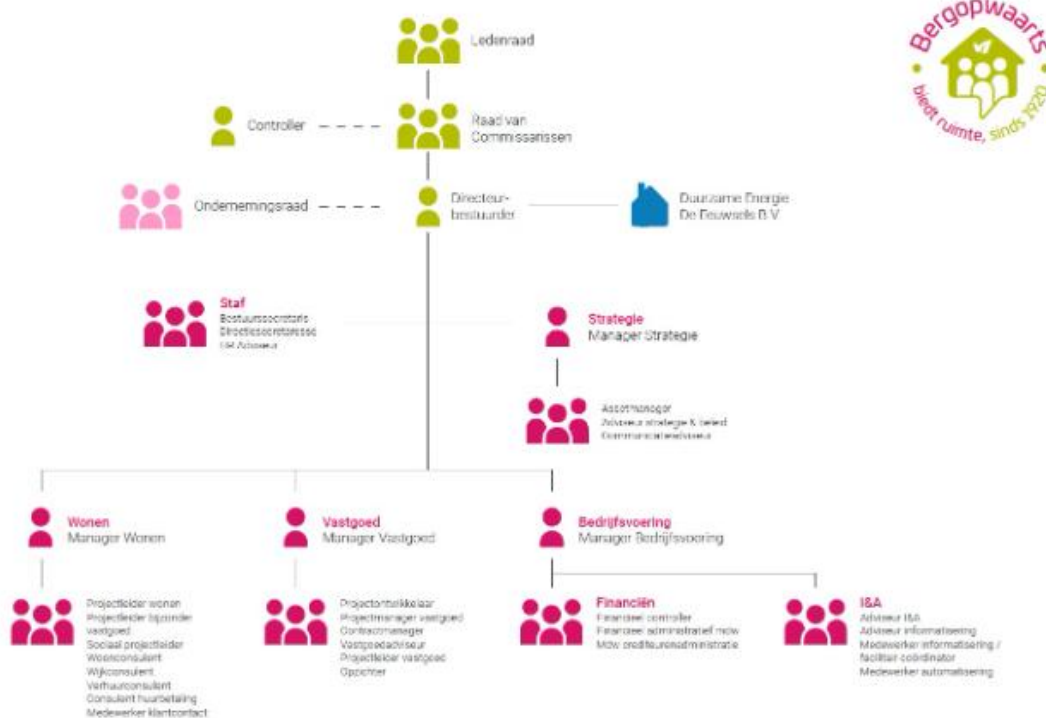
4.2 Organisatie- en nevenstructuur

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.

Organigram 2024



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 vier afdelingen:

- De afdeling Strategie is verantwoordelijk voor het portefeuillemanagement, beleid en communicatie.
- De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor de woningen; verhuur en verkoop van het bezit.
- De afdeling Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor de backoffice-werkzaamheden.
- De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor het realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van groot- en planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud, de renovaties en de verduurzaming van onze woningen.

4.2.2 Onze mensen

We doen het samen

In 2024 werken we met een voltallig managementteam, waarmee we stappen maken met de integraliteit tussen teams en afdelingen. Met de vaststelling van een nieuw ondernemingsplan en portefeuillestrategie hebben we de doelen voor de lange termijn scherp gesteld. Vol energie geven we invulling aan vier programmalijnen.

Voor de realisatie zijn goede medewerkers nodig. Trots zijn we erop dat we alle vacatures ingevuld hebben met goede en leuke nieuwe medewerkers.

We meten doorlopend de tevredenheid van onze medewerkers.

De resultaten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek zijn positief. Voor werkgeluk scoren we gemiddeld een 7,2 (2023: 7,1) en de ervaren werkstress laat een score zien van 3,8 (2023: 3,4) (waarbij < 4 als goed ervaren wordt). We merken dat er een hogere werkdruk ervaren wordt. Vanaf januari 2025 zijn alle openstaande vacatures ingevuld, waarmee de verwachting is dat de ervaren werkdruk zal dalen.

Eind 2024 werken 43 (37,4 fte) collega's samen aan de realisatie van onze doelstellingen. De instroom en uitstroom hebben elkaar in evenwicht gehouden. Er zijn in 2024 vier collega's toegevoegd aan het team en er is één medewerker die ons verlaten heeft.

Als lerende organisatie doen we mee aan het traineeprogramma via Expeditie Loopbaan. Dat wil zeggen dat we elke 9 maanden een afgestudeerde mee laten draaien in onze werkprocessen en hier hopelijk ook een enthousiaste medewerker voor de sector of onszelf aan over houden. Het begeleiden van stagiaires hoort hier ook bij. In 2024 heeft een stagiair van de Avans Hogeschool ons geholpen bij het wijkgericht werken.

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 of 36 PE-punten per jaar. Met ingang van 1 mei 2022 is de heer E. Remmerswaal benoemd als de statutair bestuurder. De heer E. Remmerswaal heeft tot en met 2024 111 PE-punten behaald en voldoet daarmee aan de benodigde 96 PE-punten.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim ligt op een voor ons gebruikelijk niveau en is laag. Het verzuim bedroeg in 2024 1,3%, terwijl het totale verzuim in 2023 1,6% was. Het aantal verzuimmeldingen is gestegen van 22 naar 30. De oorzaken van het ziekteverzuim zijn divers en deels 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 2024 geen meldingen gemaakt van ongewenste omgangsvormen of integriteitskwesties bij onze externe vertrouwenspersonen mevrouw Klein en de heer Van Well.

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 2024 heeft Bergopwaarts slechts één 'verbinding':

- Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. te Helmond

Deze verbinding van Bergopwaarts draagt actief bij aan de volkshuisvestelijke taak van de toegelaten instelling. Vanwege het geringe belang van deze verbinding zijn de cijfers niet opgenomen in dit jaarverslag.

5. Gezond bedrijf

5.1 Onze financiën

Het bedrijfsresultaat over 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	38.225	36.962
Opbrengsten servicecontracten	1.114	959
Overige bedrijfsopbrengsten	170	143
	39.509	38.064
Bedrijfslasten		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	3.270	2.819
Onderhoudslasten	14.542	11.405
Leefbaarheid	230	149
Lasten servicecontracten	1.103	1.161
Niet beïnvloedbare lasten	2.340	2.263
Overige bedrijfslasten	3.280	3.114
Rentelasten	5.783	5.625
	30.548	26.536
Bedrijfsresultaat	8.961	11.528
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	713	1.420
Afschrijvingen	-247	-245
Waardeveranderingen	97.055	10.671
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.233	-2.930
Resultaat deelnemingen	-2	23
	95.286	8.939
Resultaat na belastingen	104.247	20.467

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar ten opzichte van 2023 een lichte verhoging laten zien. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 10% toegenomen. Dit heeft met name betrekking op lonen en salarissen vanwege een uitbreiding van het aantal medewerkers. De onderhoudslasten laten een stijging zien (27,5%). De verklaring ligt de verduurzaming van 96 woningen. In 2023 hebben een aantal projecten vertraging opgelopen waardoor de onderhoudskosten een stuk lager waren. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden zijn nagenoeg gelijk gebleven.

Ons bedrijfsresultaat laat hierdoor een daling zien, maar blijft voldoende om aan de financiële ratio's te blijven voldoen.

Ten opzichte van 2023 zien we een stijging in de marktwaarde van ca. 13%. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een aanpassing van de indexatie op de leegwaarde, een verlaging van de disconteringsvoet en een daling van de overdrachtskosten.

5.1.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2024 kenmerkt zich als een wederom sterke woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft interesse bestaan. Dit heeft er op totaalniveau voor gezorgd dat de marktwaarde is gestegen met € 122,6 mln. (van € 947,0 mln. naar € 1.069,6 mln.). Het effect van de oplevering van 90 verhuureenheden is beperkt (+ 1,4%), omdat het hier voornamelijk om zorgvastgoed gaat. Deze eenheden kennen een lagere marktwaarde doordat er op dit moment geen sprake is van alternatieve aanwendbaarheid naar reguliere wooneenheden. De marktwaarde van de bestaande eenheden die ultimo 2023 in exploitatie waren is met € 109,3 mln. (+ 11,5%) gestegen. Dit als gevolg van een stijgende verkoopmarkt en een verhoging van de markthuren. Dit betreft een waardegroei van 3,9%. De invoering van de Wet Betaalbare huur en daarmee de huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft met een effect van 3,8% best wat invloed gehad op de waardeontwikkeling. Onze streefhuur is gelijk gebleven op een gemiddelde van € 638. Een grotere afslag voor het type eengezinswoningen en de regio waarin we werkzaam zijn zorgen voor een lagere disconteringsvoet en daardoor een hogere marktwaarde (+ 3,2%).

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 is met ingang van boekjaar 2024 niet meer afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. De systematiek van de beleidswaarde is herzien, waarmee deze een beter beeld geeft van de waarde van het corporatiebezit.

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is bij mutatie van de woning de streefhuur leidend. 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 2024 in de beleidswaardebepaling niet meer gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Bergopwaarts actief is. Er wordt een lager risicoprofiel verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud).
- Voor bepaling van onderhoudskosten en investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten wordt gebruik gemaakt van de eigen onderhoudsbegroting over een periode van 60 jaar. Deze is ingericht op basis van technische levensduren per bouwdeel. Op basis van conditiemetingen en visuele controles kan er van de vaste cyclus worden afgeweken, waarmee de norm er anders uit ziet.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten. We stellen jaarlijks de bedrijfskosten samen op basis van toekomstige opgaven uit het ondernemingsplan. Bij wijzigingen van plannen kunnen deze kosten jaarlijks een lichte wijziging laten zien ten opzichte van de begroting.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De definitieve norm voor de LTV is verlaagd van 85% naar 70% en de solvabiliteit is verhoogd van 15% naar 30%.

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 de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de toelichting op de balans onder beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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.

Met ingang van het boekjaar 2025 is de waardering voor de jaarrekening gebaseerd op deze nieuwe beleidswaarde. Ook de marktwaarde verhuurde staat zoals we deze in verslagjaar 2024 kennen krijgt een andere invulling. Deze wordt met ingang van 2025 modelmatig op landelijk niveau bepaald en zal als toelichting op de balans worden opgenomen.

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 € 531,7 mln. Voor een toelichting van het waarderingsverschil verwijzen wij u naar de toelichting op de balans.

Dit impliceert dat circa 63,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit 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 2024 is gebaseerd op de gerealiseerde bedrijfskosten over 2023. Deze liggen in totaal € 199 per verhuureenheid hoger dan in het voorgaande jaar van de Aedes-benchmark: € 882 per verhuureenheid (in 2022: € 683 per verhuureenheid). Doordat de volkshuisvestelijke opgave vraagt om uitbreiding en verandering van interne disciplines en vanwege verdere digitalisering van onze processen zien we dat onze score is gestegen in lijn met de begroting. De niet-beïnvloedbare bedrijfskosten (zoals onroerendzaakbelasting en saneringsheffing) worden buiten beschouwing gelaten. De beïnvloedbare bedrijfskosten per verhuureenheid bedroegen in 2023 landelijk gemiddeld € 1.018 per verhuureenheid. Bergopwaarts behoudt hiermee in 2024 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 2024.

Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
Stand per 1 januari 2024	208.568
Nieuwe leningen	16.750
Aflossingen	- 11.000
Stand per 31 december 2024	214.318

We hebben een enkele lening met een variabele hoofdsom in onze leningenportefeuille. Binnen deze lening hebben we de mogelijkheid om maandelijks geld op te nemen tot een maximale hoofdsom van € 5 mln. en af te lossen tot een minimale hoofdsom van € 1 mln. Aan het eind van 2024 bedroeg het saldo van deze lening € 1 mln.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

5.2 Onze financiële continuïteit

Prognose kasstroomverloop 2025-2029 (verkort) (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Huren en vergoedingen	41.199	43.410	44.419	44.419	46.048
Onderhoudsuitgaven	-15.516	-20.114	-18.811	-17.432	-17.455
Lonen en salarissen	-3.664	-3.779	-3.893	-4.011	-4.132
Overige bedrijfslasten	-7.380	-7.532	-7.753	-7.857	-7.998
Leefbaarheidsuitgaven	-202	-208	-214	-221	-227
Vennootschapsbelasting	-2.577	-2.087	-2.524	-2.754	-3.036
Rente-uitgaven	-5.971	-6.215	-7.673	-7.651	-7.620
Investeringsuitgaven	-35.878	-51.662	-52.982	-32.865	-40.277
Ontvangsten uit verkoop	25.809	2.520	86.924	2.569	2.594
Financieringskasstroom	4.179	44.976	0	-11.000	32.104
Mutatie liquide middelen	0	-691	37.493	-36.802	0

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting is aandacht gegeven aan onderstaande punten.

1. Relatie bod, prestatieafspraken en meerjarenbegroting

De Nationale Prestatieafspraken (NPA), de regionale Woondeal(s) en de gemeentelijke woonvisie(s) vormen ook in 2024 belangrijke bouwstenen voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

Voor de gemeenten Asten en Deurne is met de huurdersorganisatie een gezamenlijk proces opgesteld waarbij integraal prestatieafspraken worden gemaakt die voor beide gemeenten gelden in de periode 2024-2027. Deze zijn in separate documenten door de afzonderlijke gemeenten getekend waarbij zeer beperkt maatwerk is toegepast per gemeente. Ieder jaar wordt in gezamenlijk overleg tussen partijen de voortgang van de prestatieafspraken tegen het licht gehouden en worden waar nodig aanpassingen doorgevoerd. In beide gemeenten hebben we voor 1 juli 2024 een bod uitgebracht die in lijn met de vastgestelde prestatieafspraken ligt.

In de gemeente Helmond trekken de zes werkzame woningcorporaties gezamenlijk op bij het opstellen van de prestatieafspraken en het bod. Hierbij is het proces vergelijkbaar.

In de gemeenten Delft, Laarbeek en Someren is het bezit beperkt en heeft Bergopwaarts geen volkshuisvestelijke ambities. In deze drie gemeenten is daarom het bod tevens als de prestatieafspraken te beschouwen.

In de prestatieafspraken voor Asten en Deurne is opgenomen dat de minimale nieuwbouwrealisatie van sociale woningbouw 30% is van de provinciale prognose (2023) op basis van de Regionale Woondeal 2023. Dit betekent voor Deurne van 1-1-2024 tot 1-1-2031 de nieuwbouw van 302 sociale huurwoningen en voor Asten 189. Tot 2030 is reeds nieuwbouw van minimaal 290 woningen gepland in Deurne en 167 in Asten. We voldoen hiermee aan de gemaakte afspraken. Voor de overige gemeenten waar Bergopwaarts opereert, is geen nieuwbouw voorzien.

Confrontatie opgave uit prestatieafspraken en opgave in de meerjarenbegroting (per gemeente):

	Forecastjaar (2024)	Eerste prognosejaar (2025)	Tweede prognosejaar (2026)	Derde prognosejaar (2027)	Vierde prognosejaar (2028)	Vijfde prognosejaar (2029)	Totaal
Beschikbaarheid gemeente Deurne							
Nieuwbouw excl. bestemming koop	1	20	82	111	47	95	356
Aankoop	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan toekomstige bewoners	-2	-5	-4	-4	-4	-3	-22
Verkoop aan overigen	0	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	-9	0	0	-8	0	-17
Netto toevoegen dPi	-1	6	78	107	35	92	317
Netto toevoeging prestatieafspraken	0	88	15	78	15	94	290
Vershil	-1	-82	63	29	20	-2	27
Verduurzaming							
Aantal E/F/G-labels zelfstandige wooneenheden	75	32	32	32	32	32	32
Aantal E/F/G-labels prestatieafspraken						0	0
Vershil							32

	Forecastjaar (2024)	Eerste prognosejaar (2025)	Tweede prognosejaar (2026)	Derde prognosejaar (2027)	Vierde prognosejaar (2028)	Vijfde prognosejaar (2029)	Totaal
Beschikbaarheid gemeente Asten							
Nieuwbouw excl. bestemming koop	6	0	97	35	0	50	188
Aankoop	0	18	0	0	0	0	18
Verkoop aan toekomstige bewoners	-1	0	-1	-1	-1	-2	-6
Verkoop aan overigen	0	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	-15	0	0	0	-15
Netto toevoegen dPi	5	18	81	34	-1	48	185
Netto toevoeging prestatieafspraken	6	12	117	12	12	8	167
Vershil	-1	6	-36	22	-13	40	18
Verduurzaming							
Aantal E/F/G-labels zelfstandige wooneenheden	9	1	1	1	1	1	1
Aantal E/F/G-labels prestatieafspraken						0	0
Vershil							1

In de prestatieafspraken hebben we opgenomen ultimo 2028 geen woningen met een E/F/G-label meer in bezit te hebben. Op basis van de huidige meerjarenbegroting met onderliggende plannen zullen we hieraan voldoen. Een aantal van deze woningen zijn opgenomen in de planning tot 2028 om projectmatig (kavels) aan te pakken. Daarnaast wordt in 2024 de planvorming afgerond om de laatste woningen met klantgericht verduurzamen aan te pakken. Dit betreft een individuele verduurzaming in bewoonde staat. De uitvoering hiervan zal in 2025 plaatsvinden. Een klein aandeel van de resterende woningen komt naar verwachting op de verkooplijst en de rest betreft huurders die weigeren aan elke vorm van verbeteringen aan hun woning. We blijven hierover het gesprek voeren met deze huurders, gaan uit van een aanpak bij mutatie of via een juridische procedure.

Woondeal

De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant van 9 maart 2023 wordt eind 2024 herijkt/ verrijkt. In dit proces worden de woningcorporaties in de MRE ook nadrukkelijk meegenomen en zijn zij betrokken in het kernteam met de gemeenten als trekker. De verwachting is dat de feedback vanuit de woningcorporaties op de herijking/ verrijking zal leiden tot meer concrete en wederkerige afspraken. Dat is nog niet zichtbaar en het proces verloopt stroperig. Ook de voortgang van de deelprojecten voortkomend uit de Woondeal is teleurstellend. De capaciteit bij de gemeenten lijkt tekort te schieten.

De ambitie voor de middenhuur is in de regio veel groter dan in de NPA is vastgelegd, wij dragen hier beperkt aan bij. Voor sociale huur komt het (rekening houdend met over-programmering) beter overeen, maar is er eveneens sprake van een verschil.

2. Inzet van vermogen

Deze meerjarenbegroting is opgesteld op basis van realiseerbaarheid en beschikbaarheid van de middelen en er zijn keuzes gemaakt in de bestedingen. Vanwege het belang van de maatschappelijke opgave kiezen we ervoor geen buffers aan te houden op de financiële normen uit het beoordelingskader.

We zien dat de vermogensratio's, LTV en solvabiliteit, jaarlijks binnen de door de Aw en het WSW gestelde kaders en aan de ratio's uit het gezamenlijke beoordelingskader wordt voldaan.

Een doorkijk naar de toekomst laat zien dat we met de plannen in de voorliggende meerjarenbegroting blijven voldoen aan de externe financiële normen. De financiële ruimte neemt verder af, maar blijft

voldoende binnen de begrotingsperiode. We kiezen ervoor een aantal scenario's toe te passen op onze begroting waarmee we de weerbaarheid van onze organisatie in beeld brengen. Voor een nadere uiteenzetting van deze scenario's en de bijstuurmogelijkheden verwijzen wij u graag naar hoofdstuk 4.

In 2024 hebben we onze risicobereidheid herbeoordeeld en het beleid rondom risicomanagement herzien. We zien het risicomanagement als een continue proces ten aanzien van het identificeren, beoordelen en beheersen van risico's, om meer zekerheid te verkrijgen dat Bergopwaarts haar organisatiedoelstellingen realiseert. Dit omvat zowel concern- als projectrisico's in samenhang met de processen, activiteiten en middelen van Bergopwaarts die de doelstellingen van de organisatie bedreigen.

De risicobereidheid van Bergopwaarts is bepaald aan de hand van onze visie over risicobeheersing.

Hieronder is de risicobereidheid van Bergopwaarts weergegeven per gekozen relevant thema of dimensie.

Gekozen dimensie	Volledig onacceptabel risico te nemen				Geheel acceptabel risico te nemen			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Nr. 1 Financieel				■■■				
Nr. 2 Continuïteit		■■■						
Nr. 3 Kwaliteit	■■■							
Nr. 4 Reputatie		■■■						
Nr. 5 Klanttevredenheid		■■■						

Aan de hand van deze thema's is een classificatie voor de inschatting van de verschillende risico's afgeleid.

We kiezen financieel voor een grotere risicobereidheid. De reden hiervoor is het mogelijk nadelige effect op de realisatie van de uitdagende maatschappelijke opgave waar de sector en dus ook Bergopwaarts voor staan. We hanteren signaleringsnormen om tijdig te kunnen bijsturen indien blijkt dat we de grenzen van de financiële mogelijkheden bereiken. Risico's met een direct effect op de financiële mogelijkheden zijn opgenomen in hoofdstuk 4. We rekenen met scenario's voor stijging van rente- en bouwkosten. Deze kunnen een bedreiging vormen, echter zijn dit ook risico's waar wij beperkt directe invloed op uit kunnen oefenen.

We kiezen er voor om de niet-DAEB activiteiten in dienst te stellen van de uitvoering van onze kerntaak, de DAEB-activiteiten. Concreet betekent dit dat overtollige middelen vanuit niet-DAEB activiteiten direct worden ingezet in de uitvoering van onze DAEB activiteiten.

3. Nationale Prestatieafspraken (NPA) inzake kwaliteit in combinatie met doelen voor goed verhuurderschap

In de prestatieafspraken is afgesproken ultimo 2028 geen woningen met een E/F/G-label meer in bezit te hebben. Op basis van de huidige meerjarenbegroting met onderliggende plannen zullen we hieraan voldoen. Woningen worden veelal naar een A- of B-label (of beter) gebracht waarbij gekeken wordt naar woonkwaliteit en wooncomfort.

In 2024 zijn alle woningen conform NEN 2767 opgenomen en is de conditiescore bepaald. De staat van onderhoud is dan begin 2025 weer volledig in beeld en deze wordt ingevoerd in de complex prestatie analyse en de routekaart voor onderhoud en verduurzaming waarbij de complexen met een hogere score (slechtere kwaliteit) als eerste zullen worden aangepakt. We hebben geen woningen met conditiescore van 5 of lager.

De vocht- (en schimmel-) problemen in complexen worden versneld aangepakt. Niet op individuele klacht of bij mutatie, maar projectmatig per complex. Onderwerpen als loden leidingen, asbest worden besproken in de CPA complexgesprekken en vervolgens versneld aangepakt waar dit eventueel nog voorkomt. De brandveiligheid wordt ook meegenomen in de complexgesprekken en als dit nodig blijkt zal hier een apart project voor worden gestart om de brandveiligheid te laten toetsen en verbeteren waar nodig.

Ons huurbeleid is erop gericht de betaalbaarheid voor onze huurders te waarborgen. Ruim 75% van onze woningen blijft betaalbaar. In ons huurbeleid streven we naar een goede balans tussen prijs en kwaliteit van onze woningen.

We kiezen ervoor in deze meerjarenbegroting vooralsnog geen woningen over te hevelen naar de middenhuur. In de prestatieafspraken is opgenomen dat we binnen de staatsteunregeling 15% (standaard 7,5%) van de sociale huurwoningen mogen toewijzen aan mensen met een hoger inkomen.

4. Realiseerbaarheid van de Meerjarenbegroting

We hebben een realistische en ambitieuze meerjarenbegroting opgesteld. Realistisch, omdat we rekening houden met wat de organisatie in operationele en in financiële zin aankan. Ambitieuze, omdat we ondanks dat we tegen onze grenzen aanlopen nog steeds alles eraan doen om de NPA te halen.

In de begroting staat gespecificeerd welke bedragen er begroot zijn voor nieuwbouw. De projectenplanning is verdeeld in Projecten en in Acquisitie. Voor de projecten zijn besluiten genomen in de vorm van een startdocument, haalbaarheids- of investeringsdocument. De acquisitie geeft een redelijke verwachting weer van te realiseren nieuwbouw, op basis van een grondpositie, een toezegging van de gemeente of een intentieovereenkomst.

In de planning is rekening gehouden met de huidige stand van zaken en zijn afslagen toegepast in tijd voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen vanwege beschikbaarheid bij de gemeenten en bezwaren van omwonenden.

- Korte termijn, 3 jaar, t/m 2027: totaal 345 woningen gepland. Het aantal geplande woningen is 115% van de doelstelling van 100 woningen per jaar.
- Middellange termijn, 5 jaar, t/m 2029: totaal 537 woningen gepland. Het aantal geplande woningen is 107% van de doelstelling.
- Lange termijn, 10 jaar, t/m 2034: totaal 1.037 woningen, waarvan 617 woningen gepland en 420 woningen nog te acquireren. Het aantal geplande woningen is 62% van de doelstelling. Gezien de mogelijke schaa sprong binnen onze woningmarktregio zijn de aantallen (nog te acquireren) woningen 2029-2034 ten opzichte van de meerjarenbegroting 2024 verhoogd van 50 per jaar naar 100 woningen per jaar.

Doordat we een grote verduurzamingsopgave richting 2050 hebben en de routekaart hiervoor nog niet volledig bekend is, maar ook een grote nieuwbouwopgave in de regio, moeten we de afweging maken tussen nieuwbouw (beschikbaarheid en duurzaamheid) en verduurzaming bestaand bezit (betaalbaarheid en duurzaamheid). Vanwege de grote maatschappelijke druk kiezen we op dit moment onze beschikbare middelen tot 2030 voornamelijk in te zetten op beschikbaarheid en vanaf 2031 verleggen we onze focus meer naar de verduurzamingsopgave van 2050.

5. Scenario (risico)analyses met opties voor bijsturing en varianten voor inzicht in beleidskeuzes

Jaarlijks voeren we een aantal scenario-analyses uit op onze meerjarenbegroting en stellen we een aantal bijstuurmogelijkheden voor.

Naast de economische ontwikkelingen, zijn er scenario's opgenomen die ontwikkelingen in inflatie, rente, beschikbaarheid en bouwkosten weergeven. Ook hebben we inschattingen gemaakt met betrekking tot een lagere huurontwikkeling en tegenvallende verkopen in de komende jaren.

In de scenario-analyse zien we dat de financiële kengetallen eerder dan de in voorgaande jaren opgestelde begrotingen onder druk staan.

In een slechtweerscenario worden een aantal risico's samengevoegd om inzicht te geven in de gevolgen wanneer deze risico's zich gelijktijdig voor doen.

In het slechtweerscenario zien we dat met name de stijgende onderhouds- en rentelasten ervoor zorgen de ICR het eerst onder druk komt te staan en daarmee niet voldoet aan het beoordelingskader.

Belangrijk wordt de realisatie kritisch te volgen samen met de ontwikkelingen die op ons af komen. Bergopwaarts heeft de ruimte om tijdig bij te sturen in haar beleid om tegenvallers op te vangen, zoals deze in het slechtste scenario voordoen.

Bijstuurmogelijkheden

Mocht het worst-case scenario zich voordoen dan zien we de volgende bijstuuringsmogelijkheden:

1. Het aantal nieuwbouwwoningen kan verlaagd worden omdat er aan veel projecten nog geen harde verplichtingen zijn gekoppeld;
2. Het verhogen van de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad. Om de voorraad vanuit het aantal beschikbare sociale huurwoningen op peil te houden verkopen we op dit moment slechts jaarlijks 5 woningen. De huidige verkoopportefeuille biedt ruimte om meer woningen aan deze doelstelling toe te voegen;
3. De uitgaven voor onderhoud en verbeteringen verlagen door renovatieprojecten te verschuiven in de tijd en de vereiste kwaliteit van onze woningvoorraad te herbeoordelen;
4. De duurzaamheidsopgaven vertragen.

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	2,35	1,98	1,55	1,46	1,58	1,72
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV)	≤ 70%	40%	36%	42%	44%	41%	44%
Dekkingsratio marktwaaarde in %	≤ 70%	22%	21%	24%	25%	23%	24%
Solvabiliteit beleidswaarde in %	≥ 30%	53%	57%	51%	53%	55%	51%

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
- De prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
- Voortgang op onze nieuwbouwplannen
- Woonruimteverdeling (Wooniezie)
- Het ondernemingsplan en portefeuillestrategie
- Het huur- en toewijzingsbeleid
- Informatie over het planmatig onderhoud

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via bewonerscommissies.

6.2 Gemeenten

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als belangrijke speler en partner in de gemeenten Deurne en Asten. In de gemeente Helmond is ons aandeel beperkt, maar hebben we gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt. Met de gemeenten Laarbeek, Someren en Delft hebben we geen prestatieafspraken gemaakt, omdat we in deze gemeenten een kleine woningvoorraad hebben.

In 2024 zijn de nieuwe prestatieafspraken met Asten en Deurne getekend, waarbij de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal integraal onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken. De nieuwe afspraken zijn veel meer gericht op de samenwerking en de wederkerigheid. 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 2024 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.

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. 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.

6.5 Professionalisering inkoopfunctie

Bergopwaarts is doende met de professionalisering van de inkoopfunctie. We richten ons in eerste instantie op de vastgoedgerelateerde inkoop en breiden dit uit naar de andere inkoopgebieden.

Ketensamenwerking

Voor de bestaande woningen heeft Bergopwaarts in voorgaande jaren een samenwerking met uitvoerende bedrijven ingericht voor het klantgericht binnenonderhoud (Badkamer, keuken, toilet) en verduurzamen bij mutatie (MuReno). In 2022 is er tevens een samenwerking met schildersbedrijven ingericht volgens de RGS methode (Resultaat Gericht Samenwerken) waarbinnen het planmatig onderhoud op het gebied van schilderwerk is belegd. Daarmee is ca. 60% van het gehele budget ondergebracht in een vorm van ketensamenwerking. Daarnaast is in 2024 de opgave van de vraaggestuurde verduurzaming in beeld gebracht, welke met de MuReno ketenpartners opgepakt zal worden in 2025. Om efficiënter te gaan werken is een start gemaakt om de gehele keten van onderhoud en de daarbij behorende samenwerkingen onder de loep te nemen en een visie op deze samenwerkingen op papier te zetten. Dit heeft geresulteerd in een start met de opzet voor het inrichten van een ketensamenwerking op het gebied van dagelijks- en mutatieonderhoud en een vervolgstap in het planmatig en projectmatig onderhoud zal hierna volgen.

Standaard contracten

In 2024 is er een start gemaakt voor het werken met standaard contracten welke gebruikt kunnen worden in de samenwerking met leveranciers op diverse gebieden.

Met deze standaard contracten gaan we meer eenduidig werken met een heldere uitgangspositie voor Bergopwaarts. Een aantal van de standaardcontracten zijn al toegepast in de praktijk.

Inkoopbeleid

Het inkoopbeleid is in 2024 herzien en is hiermee geactualiseerd. De voorgaande versie was niet meer actueel en passend bij de organisatie.

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.

Zelfevaluatie RvC

In de Governancecode is in principe 3 (Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar) bepaald dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC bespreekt. Met de Aw is afgesproken dat deze uiterlijk 31 mei 2025 een verslag van de zelfevaluatie 2024 ontvangt en dat deze ten minste dient in te gaan op de gebeurtenissen van afgelopen periode en het aandeel van de RvC daarin, de werkgeversrol en het samenspel tussen het bestuur en de RvC.

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 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)' 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. Er zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan de bestuurder die niet vallen onder het beloningsbeleid.

7.2 Risicomanagement

Als maatschappelijke organisatie heeft Bergopwaarts ‘Samen voor evenwichtige en duurzame wijken. Want iedereen doet ertoe en heeft recht op een fijn thuis in een prettige omgeving’ als missie geformuleerd. Dit vormt een onlosmakelijk onderdeel van onze lange termijndoelstellingen, is verweven in de besluitvorming en geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Onze grondhouding blijft risico-avers, waarbij we ernaar streven risico's zoveel mogelijk te vermijden en zorgvuldig om te gaan met ontvangen huurinkomsten. In 2024 hebben we ons risicobeleid en onze risicobereidheid geactualiseerd. Dit betekent dat we explicieter hebben vastgelegd welke risico's we bereid zijn te accepteren en welke we willen vermijden. Dit stelt ons ook in staat om risico's effectiever te beheersen en tegelijkertijd onze maatschappelijke opgave te blijven realiseren.

Onze grondhouding blijft voorzichtig en gericht op risicobeheersing, waarbij we zorgvuldig omgaan met de inkomsten vanuit huur van onze bewoners.

Voor risico's die van invloed zijn op de kernactiviteiten van Bergopwaarts, kiezen we ervoor om met passende maatregelen deze risico's te beperken tot een acceptabel niveau.

We hebben de volgende doelstellingen op het vlak van risicomanagement:

- Op het gebied van risicomanagement streven we naar inzicht in de (interne en externe) risico's waaraan de organisatie wordt blootgesteld en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelstellingen van de organisatie.

Strategie

In 2024 hebben we de strategische risico's herzien en zijn we gestart met de implementatie van verbeterde beheersmaatregelen. Deze aanpak wordt in 2025 voortgezet, zodat we structureel blijven werken aan het versterken van onze organisatie.

Naast de financiële risico's, zoals toegelicht in paragraaf 5.2, evalueren wij onze ondernemingsrisico's met specifieke aandacht voor verschillende risicogebieden: strategisch, operationeel, rapportage en naleving. Deze risico's worden actief beheerst en hebben geen significante impact op het behalen van onze strategische doelen. Voor risico's die als 'hoog' zijn gekwalificeerd, hebben we interne maatregelen genomen om deze risico's te beperken. Bovendien houden we via sturingsinformatie toezicht op de uitvoering en borging van deze maatregelen binnen de organisatie.

Met de in 2024 ingezette vernieuwingen is het doel een steviger fundament te realiseren voor een toekomstgerichte aanpak van risicomanagement. Deze continuïteit is van belang om onze strategische doelen te realiseren en proactief te anticiperen op interne en externe veranderingen.

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. Vanwege de omvang van onze corporatie hebben we er opnieuw voor gekozen, zoals in voorgaande jaren, om geen onafhankelijke interne auditafdeling (derde lijn) op te zetten. De interne controles zijn in 2024 met hoge frequentie en intensiteit uitgevoerd, waarbij een breed scala aan thema's is beoordeeld. Hierdoor wordt de organisatie op een kort cyclische manier voorzien van verbeterpunten, wat bijdraagt aan de verdere optimalisatie van de interne beheersing.

Naast de interne inrichting voor risicobeheersing voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) integraal risicogericht toezicht uit op woningcorporaties, zoals voorgeschreven in de Woningwet. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties om ervoor te zorgen dat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

We streven naar een efficiënte interne beheersing met 'harde' controls, ondersteund door inzichten in 'zachte' controls. Met de 'harde' controls onderzoeken we in hoeverre bestaande beheersmaatregelen een preventieve of dempende werking hebben op de kans of impact van het risico. De 'zachte' controls hebben betrekking op gedrag beïnvloedende factoren, zoals de organisatiecultuur en het bijbehorende gedrag. Na afloop van een interne controle delen we de bevindingen met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. Tijdens de bespreking van het eindverslag wordt bepaald welke aanbevelingen worden geïmplementeerd en geborgd. De voortgang van de aanbevelingen is een integraal onderdeel van de trimesterrapportages van Bergopwaarts, waarin ook de uitkomsten van de interne controles worden opgenomen. In 2024 zijn de volgende interne controles uitgevoerd:

- Liquiditeit en treasury

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

Elk jaar ontvangen we een managementletter van de accountant met bevindingen over risico's in de administratieve organisatie en interne beheersing. Deze bevindingen worden vertaald naar concrete actiepunten, die we vervolgens opnemen in onze trimesterrapportage. De auditcommissie beoordeelt deze rapportage en bewaakt de opvolging ervan.

Tijdens de interim-controle door de accountant is vastgesteld dat onze interne organisatie en administratieve processen, die relevant zijn voor de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de gestelde eisen. Er zijn risico's benoemd door de accountant, namelijk: de aantoonbaarheid van de controle op prestatielevering bij factuurautorisatie: Dit risico heeft een laag risicoprofiel en vormt geen significante bedreiging voor de jaarrekening, maar vereist wel aandacht vanuit de organisatie. Het tweede aandachtspunt: verbonden partijen: De accountant heeft geadviseerd om de processen rondom verbonden partijen verder te expliciteren en te borgen, zodat transparantie en naleving volledig gewaarborgd blijven. Een controle hierop is in het auditplan voor 2025 opgenomen.

In control

Bergopwaarts heeft grip op haar processen en is in control. We beschikken over effectieve systemen voor risicobeheersing en controle, die structureel zijn ingebed in onze organisatie. Jaarlijks actualiseren we de geïdentificeerde risico's en stellen we een intern controleplan op dat hierop aansluit.

Ook in 2024 blijven we gericht op het doorvoeren van verbeteringen in onze risicobeheersings- en controlesystemen. Daarnaast stimuleren we een cultuur waarin medewerkers elkaar aanspreken op gedrag en samenwerking. Dit draagt bij aan een positieve werkomgeving, versterkt de onderlinge samenwerking en bevordert een betere beheersing van risico's.

7.3 Integriteit

Bij het vervullen van een maatschappelijke functie horen spelregels. De meeste hiervan volgen we automatisch, terwijl we ons andere niet altijd bewust zijn. Vorig jaar zijn de kaders integriteit en gedrag, evenals de klokkenluidersregeling geactualiseerd, waar de ondernemingsraad mee heeft ingestemd.

In 2024 zijn er binnen Bergopwaarts geen meldingen ontvangen van mogelijke integriteitsschendingen.

7.4 Klokkenluidersregeling

In 2024 zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling.

7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De AVG is inmiddels volledig geïntegreerd in onze dagelijkse werkzaamheden. Medewerkers zijn zich goed bewust van het belang van de AVG, en de verplichte onderdelen zijn naar tevredenheid geïmplementeerd. In 2024 ontving de privacy officer binnen onze organisatie drie meldingen die mogelijk duiden op een datalek. Na zorgvuldig onderzoek is gebleken dat het in alle drie de gevallen om op zichzelf staande incidenten ging. De organisatie heeft op deze meldingen snel en effectief gereageerd. Alle incidenten zijn als datalek gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens, waarna de dossiers als afgerond zijn beschouwd. Verdere maatregelen bleken niet nodig.

De meldingen onderstrepen het bewustzijn bij onze medewerkers. Er is een cultuur ontstaan waarin meldingen worden gezien als kansen om de borging van de AVG verder te verbeteren. Ook in 2025 blijft de AVG een speerpunt, met onder andere een bewustwordingsprogramma en een interne controle op dit gebied.

8. Verslag Raad van Commissarissen

Toegepaste governancecode

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. De leidraad wordt volledig toegepast.

Ontwikkelingen 2024

Organisatie

In 2024 werden belangrijke stappen gezet bij de uitvoering van het ondernemingsplan 2023-2027. Met dit plan streeft Bergopwaarts naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken met een duidelijke focus op het werkgebied Deurne en Asten.

Het bestuur heeft samen met de ondernemingsraad (OR) en alle medewerkers de noodzakelijk geachte wijzigingen in de organisatie-inrichting en het actualiseren van het functiehuis op een soepele wijze voor elkaar gekregen. Met het toevoegen van nieuwe functies zoals een contractmanager en een assetmanager werd de organisatie verder in stelling gebracht om alle plannen te kunnen realiseren. Ook werd een eerste wijkvisie opgesteld en kwam met steun van Huurders Belangen Organisatie De Peel (HBO De Peel) een nieuw huurbeleid tot stand waarmee we kunnen aansluiten bij het in de woonregio gangbare toewijzingssysteem van Wooniezie.

Woningvoorraad

Een belangrijke mijlpaal in 2024 was de oplevering van het grootste nieuwbouwproject van Bergopwaarts van de afgelopen jaren: Huize d'n Herd in Helmond waar SMO onderdak en begeleiding biedt aan mensen die dit hard nodig hebben. Ook vierden we het bereiken van het hoogste punt van het appartementengebouw aan de Prins Bernardstraat in Asten waarin 6 sociale huurappartementen van Bergopwaarts beschikbaar komen. Verder werden er weer stappen gezet in de voorbereiding van onze nieuwbouwprojecten in het St. Jozefpark en aan de Katoenstraat in Deurne. We zijn ook blij dat we in 2024 goedkeuring konden verlenen aan vier investeringsbesluiten waarmee Bergopwaarts tientallen sociale huurwoningen en ook middenhuur kan gaan toevoegen in verschillende wijken in Deurne en Asten. Met de overname van 18 appartementen van Mooiland in Asten en het actief benaderen van mogelijke kopers van ons resterende bezit in Delft gaf Bergopwaarts verder invulling aan de focus op Deurne en Asten.

Governance

In februari 2024 nam de voorzitter van de RvC het besluit om zich niet beschikbaar te stellen voor een tweede benoemingstermijn. Een paar maanden later volgde de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder per 1 februari 2025. Door het traag invullen van vacatures op sleutelposities in combinatie met meerdere bestuurswisselingen uit het verleden zijn er bij de Autoriteit Wonen (Aw) zorgen ontstaan over de continuïteit van onze corporatie. Dit gaf voor de Aw aanleiding om voor onze corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Dit heeft geleid tot toezichtafspraken met de Aw op de onderdelen Governance-Besturing-Kwaliteit bestuur en Kwaliteit intern toezicht en tot afspraken met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de risicobeoordeling en opvolging in 2025.

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 content met de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave in 2024. 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 risicobeheersing

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. De belangrijkste risico's in de risicomatrix en de managementletter 2023 vormden de basis voor het interne controleplan 2024. 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. De hierop gebaseerde controledocumenten en samenvattend oordeel van de interne controller zijn in 2024 voorzien van een bestuurdersreactie, besproken in de auditcommissie en gedeeld met de RvC.

Eind 2023 is gestart met het opnieuw in kaart brengen van het risicomanagement. In 2024 resulteerde dit in de totstandkoming van een nieuw risicomanagementhandboek. Hiervoor hebben verschillende strategische sessies plaatsgevonden met alle leden van het MT en de controller en is in overleg met de afdeling Vastgoed specifiek gesproken over projectrisico's. Met de RvC heeft in december 2023 een werksessie plaatsgevonden om de risicobereidheid in kaart te brengen. Het risicomanagement wordt opgenomen in de perioderapportage. Hiermee worden medewerkers en de leden van de RvC op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor de inbedding van het risicomanagement ligt bij de directeur-bestuurder.

Controle externe accountant

De RvC benoemt en geeft opdracht aan de externe accountant. BDO Audit & Assurance (BDO) is met ingang van de controle over boekjaar 2015 aangesteld als externe accountant voor een periode van maximaal tien jaar. De samenwerking met BDO wordt jaarlijks geëvalueerd. Op basis van de evaluatie heeft de RvC besloten om ook de opdracht tot de controle van de jaarrekening van 2024 aan BDO te verstrekken. Het controleplan 2024 is in de auditcommissie en in de RvC besproken.

In de Governancecode woningcorporaties 2020 is bepaald dat de RvC de externe accountant benoemt voor een periode van maximaal vier jaar waarna verlenging mogelijk is tot tien jaar. De maximale benoemingstermijn van BDO als externe accountant loopt tot en met de jaarrekening van 2024. In 2024 zijn vier accountantskantoren uitgenodigd om een offerte in te dienen voor de controle van de jaarrekening van Bergopwaarts op basis van een door de RvC vastgesteld programma van eisen. Uiteindelijk is er alleen van PWC Accountants N.V. (PWC) een offerte ontvangen. Het aanbod van PWC voldeed aan de door ons gestelde eisen en wensen. Daarom heeft de RvC besloten om PWC te benoemen als de nieuwe externe accountant voor het controlejaar 2025.

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. Eenmaal per jaar vindt er een besloten overleg plaats tussen de RvC en de externe accountant. 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.

Extern toezicht

Toezichtbrief 2024

De Aw heeft in 2024 onderzoek uitgevoerd naar onze corporatie op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Daarbij heeft de Aw gesprekken gevoerd met bestuurder en bestuurssecretaris, de controller, het MT, de OR en de RvC. In haar brief van 19 december 2024 concludeert de Aw dat de risico inschatting voor onze corporatie laag is op een aantal onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van de onderdelen Governance – Besturing - Kwaliteit bestuur en Governance – Besturing - Kwaliteit intern toezicht. Aan deze onderdelen kent de Aw de risicoscore hoog toe. De Aw geeft in haar conclusie aan de mogelijke impact van deze verhoogde risico's op (één van) de andere risicogebieden in te gaten te blijven houden, nog geen interventies op te leggen en het toezicht te intensiveren.

Beoordeling rechtmatigheid

Op grond van de Woningwet houdt de Aw toezicht op rechtmatigheid. In 2024 heeft de Aw bij haar beoordeling de verantwoordingsinformatie van Bergopwaarts over het verslagjaar 2023, het accountantsverslag 2023, de assurance-rapporten (over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving) en de controleverklaring gebruikt. De Aw heeft bij brief van 29 november 2024 laten weten dat Bergopwaarts voldoet aan de normen en vereisten en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Borgingsplafond en borgbaarheid

In 2024 heeft het WSW de dPi23 van onze corporatie waarin de meerjarenbegroting over 2024 tot en met 2028 is opgenomen beoordeeld. Het WSW heeft bij brief van 14 mei 2024 aangegeven dat Bergopwaarts borgbaar blijft. Het WSW heeft bij brief van 18 november 2024 op verzoek van onze corporatie het eerder afgegeven borgingsplafond van 2024 verhoogd, in verband met vertraging van de verkoop van de woningen in Delft.

Beoordeling risicoprofiel

Het WSW heeft de business risks van Bergopwaarts beoordeeld en bij brief van 15 januari 2025 aangegeven dat Bergopwaarts een gemiddeld risicoprofiel behoudt en dat onze corporatie een solide financiële positie heeft waarmee ruim aan de financiële normen wordt voldaan. Binnen het overall risicoprofiel ziet het WSW echter verhoogde risico's in het bedrijfsmodel, door de ontwikkelingen op het gebied van governance waar men zich zorgen over maakt. In verband daarmee heeft het WSW afspraken met Bergopwaarts gemaakt over de risicobeoordeling en opvolging in 2025.

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 Aw. Op 22 oktober 2024 heeft de RvC gemeld dat de bestuurder per 1 februari 2025 om persoonlijke redenen en in goed overleg met de RvC zijn werkzaamheden beëindigt en tot die datum zijn werkzaamheden blijft uitvoeren.

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 OR, 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 dragen bij aan gezamenlijke opvattingen. De besluitvorming in de RvC vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste besluiten.

1. De bezoldiging van de RvC voor 2024;

2. De opdracht voor de controle van de jaarrekening 2024 opnieuw aan BDO te verstrekken;
3. Goedkeuring voor de aankoop van 18 appartementen in Asten van Mooiland (aankoop van een collega-corporatie);
4. De jaarrekening en het jaarverslag BOW 2023 vaststellen en goedkeuring verlenen aan het in het jaarverslag opgenomen volkshuisvestingsverslag;
5. Goedkeuring aan het besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2023 van de verbindingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts:
 1. Vastgoed@BOW B.V.
 2. Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.
6. Goedkeuring aan het investeringsbesluit voor de ontwikkeling en realisatie van 36 sociale huurwoningen en 6 middenhuurwoningen in het uitbreidingsplan Loverbosch 3 in Asten;
7. Goedkeuring aan het investeringsbesluit voor de ontwikkeling en realisatie van 11 sociale huurwoningen in het uitbreidingsplan 'Oude Molen' in Liessel;
8. Goedkeuring aan het investeringsbesluit voor de ontwikkeling en realisatie van 16 sociale huurwoningen in de uitbreidingswijk Heusden-Oost in Asten;
9. PWC Accountants N.V. te benoemen als de nieuwe externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar;
10. Goedkeuring te verlenen aan de Procuratieregeling BOW 2024;
11. Stelt de Profielschets RvC 2024 vast;
12. Goedkeuring te verlenen aan het investeringsbesluit voor de ontwikkeling en realisatie van 143 sociale huurwoningen in de uitbreidingsplannen 'Groene Heerlijkheid en Grote Bottel' in Deurne;
13. Goedkeuring aan de meerjarenbegroting 2025-2029;
14. Goedkeuring van het Treasury jaarplan 2025;
15. Goedkeuring van het geactualiseerde treasury statuut.
16. Mevrouw Janssen Duighuizen onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties per 1 januari 2025 te benoemen als interim-voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.
- 17.

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 HBO De Peel in de gelegenheid een kandidaat voor te dragen. In 2024 was de RvC als volgt samengesteld:

<i>Naam</i>	<i>Functie/aandachtsgebied</i>	<i>Beroep en nevenfuncties</i>
Mevrouw A. Callewaert – de Groot	Voorzitter /Bestuurlijk en maatschappelijk (tot 1 mei 2024)	Burgemeester Bergeijk
De heer F.J. Berends	Vicevoorzitter/Financieel-economisch/Voorzitter vanaf 1 mei 2024	Directeur Netwerkontwikkeling en Bedrijfsvoering Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
De heer G. Janssens	Lid (huurderszetel)/Juridisch	Adviseur en mediator bij Janssens Advies en Mediation te 's-Hertogenbosch – voorzitter CCR Rivas Zorggroep, Gorinchem – voorzitter Klachtencommissie SKGN, gezondheidsregio Nijmegen – lid bestuur Stg. Studio Assisië, Udenhout – buurtbemiddelaar Stg. Buurtbemiddeling073
De heer J.G. Broekman	Lid /Vastgoed	Ontwikkelingsmanager Heijmans Vastgoed
Mevrouw G.P. van Deutekom-van de Laar	Lid (huurderszetel)/Sociaal maatschappelijk	Bestuurder Kalorama (tot 1 augustus 2024)

Op 1 mei 2024 verliep de eerste benoemingstermijn van mevrouw Callewaert – de Groot. In februari 2024 gaf zij aan zich, mede gezien de aanpassing van de Beleidsregel van de Aw uit 2022, de positie van de MRE in verband met de schaa sprong van de regio Brabant Zuidoost en om iedere schijn van eventuele belangenverstremgeling te voorkomen, niet beschikbaar te stellen voor herbenoeming in het belang van Bergopwaarts.

In verband met het vertrek van de voorzitter van de RvC werd in de vergadering van de RvC van 22 april 2024 besloten om per 1 mei 2024 tot aan de benoeming van een nieuwe voorzitter de heer Berends als vicevoorzitter de volledige taken van de voorzitter te laten waarnemen en voor dezelfde periode de heer Janssens als tijdelijk vervangend vicevoorzitter aan te wijzen. In dezelfde vergadering nam de RvC het besluit om de profielschets van de RvC uit 2017 te herzien alvorens het traject voor de werving en selectie van de nieuwe voorzitter op te starten.

Commissies

De RvC heeft een drietal 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 2024 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) Mevrouw Van Deutekom-van de Laar	De commissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a. het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan; b. het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave; c. investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering; d. de kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.
Auditcommissie	De heer Berends (voorzitter tot 1 mei 2024) De heer Janssens (voorzitter vanaf 1 mei 2024)	De commissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: 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 informatiever schaffing door Bergopwaarts; c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant; d. de voorgeschreven financiële informatiever schaffing aan de externe toezichthouders.

<i>Commissie</i>	<i>Leden</i>	<i>Taken en bevoegdheden</i>
Selectie- en Remuneratiecommissie	De heer Janssens (voorzitter) De heer Berends	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.

Vanaf het vertrek van de voorzitter van de RvC per 1 mei 2024 werden diens volledige taken waargenomen door de heer Berends als vicevoorzitter van de RvC. In verband daarmee werd in de vergadering van de RvC van 22 april 2024 de heer Janssens aangewezen als tijdelijk vervangend voorzitter van de auditcommissie en de heer Berends als tijdelijk vervangend lid van de selectie- en remuneratiecommissie. Eerder werd de heer Berends al in de vergadering van de RvC van 4 december 2023 aangewezen als tijdelijke vervanger van mevrouw Callewaert – de Groot als lid van deze commissie in aanloop naar haar mogelijke herbenoeming per 1 mei 2024.

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 2024 waren de commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en de commissies.

Bergopwaarts kent 3 commissies: commissie maatschappij, de auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De RvC heeft naast diverse informele vergaderingen, 7 maal formeel vergadert, de commissie maatschappij 4 maal, de auditcommissie eveneens 4 maal en de remuneratiecommissie 2 maal.

Werving en selectie interim-voorzitter RvC

De RvC heeft in november 2024 in overleg met de Aw de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) gevraagd om kandidaten voor te dragen voor de positie van interim-voorzitter van de RvC. De RvC heeft besloten om mevrouw Janssen Duighuizen onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw en na het hiertoe inwinnen van het advies van de OR per 1 januari 2025 te benoemen als interim-voorzitter van de RvC.

Werving en selectie interim-directeur-bestuurder

In verband met het aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder per 1 februari 2025 heeft de RvC in november 2024 aan Whyz Executive Search opdracht verstrekt voor het werven van een interim-directeur-bestuurder en een selectieprocedure vastgesteld. Na doorloop van de procedure heeft de RvC besloten om de heer Vedder na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw en na het hiertoe inwinnen van het advies van de OR per 1 februari 2025 te benoemen als interim-directeur-bestuurder.

Voorkomen belangenverstrengeling

In de statuten en reglementen van Bergopwaarts is vastgelegd dat elke vorm of schijn van belangenverstrengeling tussen een lid van de RvC en Bergopwaarts moet worden vermeden. Bij aanvang van elke vergadering van de RvC, auditcommissie en commissie maatschappij wordt gecheckt of er onderwerpen op de agenda staan waarbij mogelijke belangenverstrengeling van leden bestuur en RvC een rol kan spelen. In 2024 heeft de heer Broekman vanwege een mogelijke schijn van belangenverstrengeling in verband met de betrokkenheid van zijn werkgever bij deze projecten niet deelgenomen aan beraadslaging noch besluitvorming over respectievelijk de aanbesteding van WoonST 2.0 en het investeringsbesluit Loverbosch 3 Asten.

Handreiking vastgoedbezit

In september 2023 hebben Aedes (branchevereniging van woningcorporaties in Nederland) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) een handreiking opgesteld met een aantal

uitgangspunten voor het vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen. De directeur-bestuurder en alle commissarissen hebben aangegeven geen vastgoed in bezit te hebben als bedoeld in deze handreiking.

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. De Aw heeft in haar toezichtbrief 2024 de afspraak met ons gemaakt dat deze uiterlijk 31 mei 2025 een verslag van de zelfevaluatie 2024 van de RvC ontvangt en dat deze ten minste dient in te gaan op de gebeurtenissen van afgelopen periode en het aandeel van de RvC daarin, de werkgeversrol en het samenspel tussen het bestuur en de RvC.

Bezoldiging commissarissen

De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders. De Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting bepalen de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties. De VTW heeft aanvullend een beroepsregel vastgesteld voor de bezoldiging van zijn leden en deze in 2022 geactualiseerd. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT.

De bezoldiging van de leden van de RvC 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 2024 op basis van klasse F als volgt:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600

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 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.

Onderstaande tabel vermeldt conform het door de VTW ontwikkelde format de door leden van de RvC in 2024 behaalde PE-punten.

Naam commissaris	PE norm	PE behaald	Overschot/tekort		
	2024	2024	2023	Voldaan	2025
De heer Berends	5	4	+ 1	ja	0
De heer Broekman	5	7	+ 5	ja	+7
Mevrouw Callewaert-de Groot	1	4	0	ja	+3
De heer Janssens	5	8	+ 5	ja	+8
Mevrouw G.P. van Deutekom-van de Laar	5	4	+ 1	ja	0

Beloning bestuurder en beoordeling

Op grond van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting viel de heer Remmerswaal voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2024 in bezoldigingsklasse F. Deze klasse kende in 2024 een maximale bezoldiging van € 195.000,-. De totale bezoldiging (€ 172.216,-) blijft onder het voor 2024 toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft samen met de op 1 mei 2022 benoemde directeur-bestuurder een passend beoordelingskader opgesteld en een beoordelingsgesprek 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
De heer Berends	01-12-2018	01-12-2026	01-12-2022	-
De heer Broekman	01-05-2020	01-05-2027	01-05-2023	-
Mevrouw Callewaert-de Groot	01-05-2020	01-05-2024		-
De heer Janssens	28-04-2023	28-04-2027		2027
Mevrouw Van Deutekom-van de Laar	01-05-2023	01-05-2027		2027
Mevrouw Janssen Duighuizen	01-01-2025	01-01-2026		-

Vooruitblik

Het jaar 2025 zal vooral in het teken staan van het blijven waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Hiervoor is het zaak dat we voldoende tegemoetkomen aan de met de externe toezichthouders gemaakte afspraken op het gebied van governance en de risicobeoordeling. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor de RvC en in het bijzonder voor de interim-voorzitter van de RvC en de interim-directeur-bestuurder. De RvC stelt samen met het bestuur alles in het werk om ervoor te zorgen dat Bergopwaarts haar maatschappelijke opgaven in alle opzichten kan blijven realiseren. Met het oog op het aanhoudende woningtekort blijven nieuwe ontwikkelingen en de realisatie hiervan meer dan nodig.

Tot slot

De RvC is trots op de resultaten die Bergopwaarts in 2024 ondanks de opeenvolgende ontwikkelingen op het gebied van governance heeft bereikt en dankt iedereen die hieraan een bijdrage heeft geleverd. Tot slot ook nog een woord van dank aan de heer Remmerswaal die begin 2025 afscheid nam als directeur-bestuurder.

Deurne, ... juni 2025

W.B.E.P. Janssen – Duighuizen
 F.J. Berends
 J.G. Broekman
 G.B.J.M. Janssens
 G.P. van Deutekom – van de Laar

9. Verslag Ledenraad

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.

<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) en Van Krieken
Financiële commissie	De heer Heinst

De heer Vos is per 1 februari 2025 niet langer als huurder of medehuurder door een huurovereenkomst met Woningbouwvereniging Bergopwaarts verbonden. Daarmee vervalt zijn lidmaatschap van de vereniging en van de Ledenraad. In verband daarmee bestaat de Ledenraad per 1 februari 2025 uit zes leden en volgt de heer Van den Heuvel de heer Vos op als voorzitter en vervangt de heer Van Krieken de heer De Jong als vicevoorzitter.

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>
19-03-2024	Ledenraad	Advies Ledenraad jaarverslag en jaarrekening BOW 2023 Terugkoppeling samenwerking HBO De Peel
18-11-2024	Ledenraad	Advies Ledenraad begroting BOW 2025 Vertrek directeur-bestuurder Invulling (vice)voorzitterschap Ledenraad Jaarkalender overleg 2025

Besluiten en adviezen

De Ledenraad heeft een positief advies uitgebracht over het door de Raad van Commissarissen goed te keuren jaarverslag en jaarrekening 2023 en de begroting 2025 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Daarnaast heeft de Ledenraad de jaarkalender voor het overleg in 2025 vastgesteld. In verband met het vertrek van de heer Vos heeft de Ledenraad per 1 februari 2025 uit zijn midden een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter aangewezen.

Verder is de Ledenraad door mevrouw Callewaert – de Groot in kennis gesteld over haar vertrek per 1 mei 2024 als voorzitter van de Raad van Commissarissen en door de heer Remmerswaal over zijn vertrek per 1 februari 2025 als directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

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 2024:

<i>Voorzitter</i>	<i>Vicevoorzitter</i>	<i>Leden</i>
€ 1.065,79	€ 888,25	€ 710,60

Tot slot

De Ledenraad bedankt het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de in 2024 prettig verlopen samenwerking en hoopt deze ook met de komst van een nieuwe interim-voorzitter van de Raad van Commissarissen en een nieuwe interim-directeur-bestuurder van de vereniging voort te kunnen zetten.

Deurne, 18 maart 2025

Namens de Ledenraad
De heer W. van den Heuvel
Voorzitter

10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 19 juni 2025
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder a.i.

.....
De heer H.J.G. Vedder

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw W.B.E.P. Janssen – Duighuizen

.....
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 2024

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

	Ref.	31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
<i>Immateriële vaste activa</i>	1				
Overig			0		0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2				
DAEB vastgoed in exploitatie		1.046.719		925.971	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		22.862		21.066	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		71.257		71.617	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.013		5.855	
			1.142.851		1.024.509
<i>Materiële vaste activa</i>	3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			6.405		6.566
<i>Financiële vaste activa</i>	4				
Deelnemingen		49		52	
Latente belastingvordering(en)		1.086		1.006	
			1.135		1.058
<i>Som der vaste activa</i>			<u>1.150.391</u>		<u>1.032.133</u>
VLOTTENDE ACTIVA					
<i>Voorraden</i>	5				
Overige voorraden		562		532	
			562		532
<i>Vorderingen</i>	6				
Huurdebiteuren		145		244	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		378		254	
Overige vorderingen		132		50	
Overlopende activa		230		1.174	
			885		1.722
<i>Liquide middelen</i>	7		126		2.481
<i>Som der vlottende activa</i>			<u>1.573</u>		<u>4.735</u>
			<u>1.151.964</u>		<u>1.036.868</u>

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

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

		31 december 2024		31 december 2023	
Ref.		€	€	€	€
	Groepsvermogen				
8	Herwaarderingsreserve	639.021		542.517	
	Overige reserves	118.128		194.164	
	Resultaat boekjaar	104.247		20.467	
			861.396		757.148
	Voorzieningen				
9	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.547		2.896	
	Overige voorzieningen	0		0	
			9.547		2.896
	Langlopende schulden				
10	Schulden/leningen banken	205.283		200.838	
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	61.418		61.879	
			266.701		262.717
	Kortlopende schulden				
11	Schulden aan overheid	0		0	
	Schulden aan banken	7.460		6.055	
	Schulden aan leveranciers	1.949		2.236	
	Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.289		1.685	
	Overlopende passiva	3.622		4.131	
			14.320		14.107
			<u>1.151.964</u>		<u>1.036.868</u>

11.2 Winst-en-verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

		2024	2023
	Ref.	€	€
Huuropbrengsten	12	38.225	36.962
Opbrengsten servicecontracten	13	1.114	959
Lasten servicecontracten	14	-1.103	-1.161
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15	-2.614	-1.958
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-15.771	-12.785
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	-3.275	-3.127
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.576	18.890
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		2.428	4.438
Toegerekende organisatiekosten		-8	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-1.716	-3.018
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19	704	1.412
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-14.097	-6.243
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21	111.052	14.184
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		101	2.730
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		97.056	10.671
Overige organisatiekosten	22	-1.334	-1.432
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-737	-542
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	68	118
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-5.851	-5.743
Saldo financiële baten en lasten		-5.783	-5.625
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		106.482	23.374
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26	-2.233	-2.930
Resultaat deelnemingen	27	-2	23
Resultaat na belastingen		104.247	20.467

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

11.3 Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

(x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	38.293	37.065
Vergoedingen	1.343	1.755
Overige bedrijfsontvangsten	80	82
Ontvangen interest	2	63
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>39.718</i>	<i>38.965</i>
Betalingen aan werknemers	-3.300	-2.861
Onderhoudsuitgaven	-13.879	-11.980
Overige bedrijfsuitgaven	-7.290	-6.008
Betaalde interest	-5.313	-5.496
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-114	-338
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-190	-161
Vennootschapsbelasting	-2.437	-1.486
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-32.524</i>	<i>-28.330</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.194	10.635
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.467	4.488
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	17
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>2.467</i>	<i>4.505</i>
Nieuwbouw huur	-7.038	-10.960
Verbeteruitgaven	-7.111	-7.429
Aankoop	-3.398	-941
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-300	-433
Investerings overig	-74	-148
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-17.920</i>	<i>-19.911</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.453	-15.406
Ontvangsten verbindingen	0	495
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	495
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.453	-14.911

Vervolg kasstroomoverzicht over 2024

	2024	2023
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuw te borgen leningen	16.808	20.000
Aflossing geborgde leningen	-11.000	-12.300
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.808	7.700
Wijziging kortgeld	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.451	3.424
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.481	-943
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.451	3.424
Geldmiddelen aan het einde van de periode	30	2.481
Opgenomen onder liquide middelen	126	2.481
Opgenomen onder schulden aan banken	-96	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	30	2.481

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 deelneming aanwezig zijn. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De resultaten van onze deelneming worden als resultaat deelnemingen verantwoord in het resultaat.

Consolidatievrijstelling

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%

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.

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.

2024 was een goed jaar voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2024 als volgt (gebaseerd op de definitieve enkelvoudige jaarrekening 2024 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts):

- Groepsvermogen: € 822.227.000 (2023: € 757.148.000)
- Resultaat: € 104.247.00 (2023: € 20.467.000)
- Solvabiliteit: 52,44% (2023: 45,85%)
- Loan-to-value: 41,08% (2023: 48,75%)
- Dekkingsratio: 22,47% (2023: 22,74%)
- Liquiditeit:
 - Operationele kasstroom: € 7.194.000 (2023: € 10.635.000)
 - Current ratio: 0,11 (2023: 0,34)
 - ICR: 2,35 (2023: 2,92%)

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2024 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

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 11.5 – paragraaf 2.1 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Hoewel de waarderingspakketten gecertificeerd worden en allen rekenen met dezelfde uitgangspunten vanuit het handboek modelmatig waarderen, bestaan er binnen de berekeningen kleine nuances en keuzes die tot lichte verschillen in de uitkomst in de waardering leiden. In het kader van de certificering wordt vastgesteld dat de verschillen binnen een bepaalde bandbreedte vallen en daarmee acceptabel zijn.

6. Presentatiewijziging

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

7. Stelselwijziging

In 2024 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;

- verhuur van parkeervoorzieningen, die niet gekoppeld zijn aan een woning, waarop deels een verkoopbestemming van toepassing is;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Bergopwaarts een verhuurstrategie heeft geformuleerd.

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Voorziening onrendabele investeringen - Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Bergopwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 98,5%/1,5%	<u>Balans:</u> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
	<u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

11.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikelen 35 tot en met 38 van de Woningwet, artikelen 30 tot en met 33 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, artikelen 13 tot en met 17 en bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 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;*
- *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 waarderen marktwaaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2023').

Marktwaaarde 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 waarderen marktwaaarde toe.

De berekening van de marktwaaarde 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 'marktwaaarde verhuurde staat', de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

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

Bergopwaarts heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	13,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Delft en Westland)	10,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten - EGW	€ 1.532 - € 2.327					
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten - MGW	€ 1.303 - € 2.426					
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - EGW	€ 931 - € 1.223					
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - MGW	€ 755 - € 1.405					
Beheerkosten - EGW	€ 542,49					
Beheerkosten - MGW	€ 532,33					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Deurne: 0,1100% Asten: 0,1051% Helmond: 0,1262% Laarbeek: 0,0996% Someren: 0,1026% Delft: 0,0974%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurderving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	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	5,77%					
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar		0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
– gereguleerde woningen						
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar			1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
– geliberaliseerde woningen						

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig - maatschappelijke en zorg onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo		€ 7,33 - € 11,84 per m2 BVO			
Mutatieonderhoud per m2 bvo		€ 12,29 - € 14,89 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			
Beheerkosten – zorg onroerend goed		2,5% van de marktjaarhuur			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		Deurne: 0,2094% Helmond: 0,2156%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)		0,13%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zorg onroerend goed (% van de WOZ)		0,35%			
Mutatieleegstand		6 maanden			
Disconteringsvoet		9,32%			

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats			€ 67,67		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox			€ 227,82		
Beheerkosten – parkeerplaats			€ 33,83		
Beheerkosten – garagebox			€ 46,24		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,23%		
Mutatieleegstand			6 maanden		
Disconteringsvoet			7,59%		

Inschakeling taxateur

In het boekjaar 2023 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/ZOG	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

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
		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 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).

5.2 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Bergopwaarts. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Bergopwaarts vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Bergopwaarts heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

5.3 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.

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

gekwalficeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- de betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde wordt op dat moment verwerkt bij:
 - een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderversverlies;
 - een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderversverlies;
- 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 waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

7. Voorraden

7.1 Grondposities

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

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

8. Vorderingen

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

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

9. Liquide middelen

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

10. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering of afschrijving 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 waarderingmethode 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 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2024 maximaal 5,8%, 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 5,3% te laten stijgen.

De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5% (inflatie 2024 van 4,5% + 1%).

2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

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

2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

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

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

3. Bedrijfslasten

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

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

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

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

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

3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijken 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. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

11.4.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Binnen Bergopwaarts wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

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

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/beperkt;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

Valutarisico

Bergopwaarts is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Bergopwaarts loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele 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 2024 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2024

	x € 1.000
Bankschuld	96
Kredietlimiet	1.000
Lopende investeringsverplichtingen	10.371
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2024)	682

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 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 2024 en 2023 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2025 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 2024 (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	67
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67
Boekwaarde per 1 januari 2024	0
Mutaties 2024	
Investeringsen	0
Desinvesteringsen	0
Afschrijvingen	0
Totaal mutaties	0
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	67
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67
Boekwaarde per 31 december 2024	0

In 2024 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	432.064	28.734	460.798
Herwaarderings	510.007	539	510.546
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-16.100	-8.207	-24.307
Boekwaarde per 1 januari 2024	925.971	21.066	947.037
Mutaties 2024			
Verbeteringen	6.751	4	6.755
Aankopen	3.725	0	3.725
Opleveringen	9.482	0	9.482
Verkopen	-1.717	0	-1.717
Sloop	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	103.996	1.166	105.162
Afschrijvingen	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	-1.489	0	-1.489
Terugneming van waardeverminderingen	0	626	626
Totaal mutaties	120.748	1.796	122.544
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	458.956	28.749	487.705
Herwaarderings	605.351	1.644	606.995
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-17.588	-7.531	-25.119
Boekwaarde per 31 december 2024	1.046.719	22.862	1.069.581

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 5.323 woningen, 97 garages, 24 eenheden in het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed en 83 eenheden in zorgvastgoed intramuraal opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.346,2 mln.

Bergopwaarts heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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
Desinvesteringen	-2.581	0	-2.581
Autonome ontwikkeling	22.665	1.027	23.692
Parameterwijzigingen	11.856	-15	11.841
Wijzigingen in bezitsgegevens	-19.755	-1.168	-20.923
Wijzigingen door taxatie	-1	233	232
Investerings	665	252	917
Classificatie	-239	229	-10
Marktwaarde verhuurde staat	12.610	558	13.168

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt voor het DAEB bezit € 515,7 mln. en voor het niet-DAEB bezit € 16,0 mln., totaal € 531,7 mln.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
o Eengezinswoningen	€ 653,72	€ 730,33
o Meergezinswoningen	€ 593,56	€ 847,77
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.016,11	€ 1.016,11
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.967,29	€ 3.965,60
Aantal verhuureenheden met EFG label	100	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Bergopwaarts is als volgt:

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 101% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over het afgelopen jaar door Bergopwaarts.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- o Reparatie- en klachtenonderhoud
- o Mutatieonderhoud
- o Contractonderhoud
- o Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Bergopwaarts. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en

blijft van minimaal een conditiescore 4. Bergopwaarts beschikt over een door het bestuur goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te krijgen zijn ultimo 2024 voor nagenoeg het volledige bezit de conditiemetingen in kaart gebracht. De resultaten hiervan worden verwerkt in de MJOB voor komend boekjaar. Bergopwaarts hanteert vanaf 2025 een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Bergopwaarts rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Bergopwaarts rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging	40 jaar
Bitumen daken	25 jaar
Voegwerk	30 jaar
Kozijnvervanging	40 jaar
Keukens	36 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Bergopwaarts normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 16 tot 60 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli verlengd met 45 jaar, waarbij uit is gegaan van gemiddelde uitgaven gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.

EFG labels

Bergopwaarts heeft nog 100 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB omdat verbeteringen geen onderdeel uitmaken van de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 64.000xx aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op het gemiddelde aan lasten van deze jaarrekening waarbij eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEB en niet-DAEB (x 1.000)
€ 25,- hogere streefhuur	+ € 38.953
€ 25,- lagere streefhuur	- € 39.557
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	- € 21.534
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	+ € 21.534
€ 100,- hogere beheerkostennorm per vhe	- € 21.534
€ 100,- lagere beheerkostennorm per vhe	+ € 21.534
0,5% hogere mutatiegraad	- € 167
0,5% lagere mutatiegraad	- € 34
0,5% hogere disconteringsvoet	- € 49.376
0,5% lagere disconteringsvoet	+ € 58.003

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	39.646	13.957	53.603
Herwaarderingen	31.971	0	31.971
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-8.102	-8.102
Boekwaarde per 1 januari 2024	71.617	5.855	77.472
Correctie i.v.m. conversie systeem	-72	0	-72
Boekwaarde per 1 januari 2024	71.545	5.855	77.400
Waardeverminderingen			
Investerings	0	6.058	6.058
Terugkopen	-389	0	-389
Opleveringen	0	-9.208	-9.208
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	101	0	101
Waardeverminderingen/afschrijvingen	0	-692	-692
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Totaal mutaties	-288	-3.842	-4.130
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	39.215	3.067	42.282
Herwaarderingen	32.042	0	32.042
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-1.054	-1.054
Boekwaarde per 31 december 2024	71.257	2.013	73.270

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 272 verhuureenheden (2023: 275 eenheden) opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. Alle contracten zijn gebaseerd op het 'koopgarant'-principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%.

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

3 Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.986
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.420
Boekwaarde per 1 januari 2024	6.566
Mutaties 2024	
Investeringsen	86
Desinvesteringsen	0
Afschrijvingen	-247
Totaal mutaties	-161
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.071
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.666
Boekwaarde per 31 december 2024	6.405

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 2024			
Boekwaarde	52	1.006	1.058
Mutaties 2024			
Investerings	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-18	0	-18
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand boekjaar	15	0	15
Activering rente	0	0	0
Terugbetaling	0	0	0
Waardeverandering	0	80	80
Totaal mutaties	-3	80	77
31 december 2024			
Boekwaarde	49	1.086	1.135

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

4.1 Deelnemingen

De deelneming betreft:

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigings- plaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen per 31-12-2024 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	-10	57

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 € 216,1 mln., onderverdeeld naar € 23,6 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 239,7 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 2,06% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,9 mln.

c. Langlopende leningen

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,06% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,2 mln.

De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2022 zijn definitief opgelegd door de Belastingdienst. De aangifte vennootschapsbelasting over boekjaar 2023 is ultimo 2024 ingediend.

5 Voorraden

	31 december 2024	31 december 2023
Voorraad grondposities	562	532
Totaal voorraden	562	532

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 2024	31 december 2023
Huurdebiteuren	145	244
Belastingen en premies sociale verzekeringen	378	254
Overige vorderingen	132	50
Overlopende activa	230	1.174
	885	1.722

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit te vorderen vennootschapsbelasting over het jaar 2024. De overlopende activa bestaan uit nog op te leveren verduurzamingsprojecten begin 2025.

6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2024	31 december 2023
Huurdebiteuren	305	404
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-160	-160
Totaal huurdebiteuren	145	244

Het achterstandspercentage voor zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,28% (2023: 0,32%).

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 2024	31 december 2023
Vennootschapsbelasting	378	254
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	378	254

6.3 Overige vorderingen

	31 december 2024	31 december 2023
Debiteuren	103	0
Overige	29	50
Totaal overige vorderingen	132	50

6.4 Overlopende activa

	31 december 2024	31 december 2023
Nog te activeren investeringen	228	690
Incasso's onderweg	2	1
Vooruitbetaalde rente leningen	0	481
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	0	2
Totaal overlopende activa	230	1.174

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

7 Liquide middelen

	31 december 2024	31 december 2023
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	126	2.481
Totaal liquide middelen	126	2.481

Het negatieve saldo van de liquide middelen is verantwoord onder kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

8 Groepsvermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2024	31 december 2023
Stand per 1 januari	510.546	508.420
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	-949	-1.748
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	97.382	3.874
Stand 31 december	606.979	510.546

8.2 Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden

	31 december 2024	31 december 2023
Stand per 1 januari	31.971	23.008
Correctie i.v.m. conversie systeem	-30	0
Stand per 1 januari	31.941	23.008
Herwaardering voorgaande boekjaren	0	0
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. terugkoop	-384	0
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	485	8.963
Stand 31 december	32.042	31.971

8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023
Stand per 1 januari	194.164	165.215
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	20.467	43.236
Mutatie als gevolg van overgang systeem	0	-3.198
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. ver-/terugkoop	1.333	1.748
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-97.836	-12.837
Stand 31 december	118.128	194.164

Het resultaat is vooruitlopend op een daartoe strekkend besluit qua resultaatbestemming als separate component opgenomen onder het eigen vermogen.

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 2023	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2024
Onrendabele investeringen en herstructureringen	2.896	7.335	-684	0	9.547
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0
Boekwaarde	2.896	7.335	-684	0	9.547

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 (€ 7,5 mln.). Daarnaast is er een onrendabele top gevormd van € 2 mln. voor renovatieprojecten waar een aanbesteding heeft plaats gevonden in 2024. Er is een daling van de onrendabele toppen zichtbaar op de lopende nieuwbouwprojecten Jozefpark en Katoenstraat (€ 2,8 mln.). De totale voorziening van € 9,5 mln. kan aangemerkt worden als langlopend.

10 Langlopende schulden

	31 december 2024				31 december 2023	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen banken	21.000	182.068	203.068	2,78%	198.567	2,65%
Agio Vestia lening	222	1.993	2.215		2.271	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	61.418	0	61.418		61.879	
Overige schulden	0	0	0		0	
Totaal	82.640	184.061	266.701	2,78%	262.717	2,65%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 7,3 mln.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 239,3 mln. (2023: € 214,3 mln.). De marktwaarde is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve).

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 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen banken
Stand per 1 januari 2024 (lang- en kortlopend)	206.894
Bij: opname leningen	16.750
Bij: agio op nieuwe leningen	0
Af: reguliere aflossingen	-11.000
Af: extra aflossingen	0
Af: vrijval agio leningen	-55
Stand per 31 december 2024 (lang- en kortlopend)	212.589

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn € 7,3 mln.

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn € 205,3 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% (2023: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,15% (2023: 0,15%). 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	18-12-2025	3,420%	0,135%	3,555%
Lening III	5.000	2-11-2026	3,630%	0,330%	3,960%
	18.500				

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 2024	31 december 2023
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	61.879	56.506
Correctie i.v.m. conversie systeem	-142	0
1 januari	61.737	56.506
Mutaties		
Herwaarderingen	70	6.233
Verminderings (terugkopen)	-389	-860
Waardeverminderingen	0	0
	-319	5.373
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	61.418	61.879

11 Kortlopende schulden

	31 december 2024	31 december 2023
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	7.460	6.055
Schulden aan leveranciers	1.949	2.236
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.289	1.685
Overlopende passiva	3.622	4.131
Totaal kortlopende schulden	14.320	14.107

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, € 7,3 mln.

11.1 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2024	31 december 2023
Omzetbelasting	1.289	1.614
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	0	71
Totaal belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.289	1.685

11.2 Overlopende passiva

	31 december 2024	31 december 2023
Niet vervallen rente van geldleningen	2.825	2.762
Vooruitontvangen huurinkomsten	248	283
Af te rekenen servicekosten	287	824
Nog te factureren accountantskosten	82	70
Nog te factureren projectkosten	0	37
Nog te factureren verhuurderbijdrage	0	19
Nog te factureren taxatiekosten	2	2
Nog te factureren overige bedrijfskosten	97	47
Niet opgenomen verlofrechten	79	86
Overige	2	1
Totaal overlopende passiva	3.622	4.131

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Bergopwaarts een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Bergopwaarts opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 0,06 mln.) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 5,6 mln. per 31 december 2024.

Bergopwaarts zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 1,0 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 ter grootte van € 600 mln., 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 € 10,4 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2024 is Bergopwaarts geen onderhoudsverplichtingen aangegaan (31 december 2023: € 1,7 mln.), 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 2024 bedraagt de openstaande verplichting voor Bergopwaarts € 0,1 mln.

Kredietfaciliteit

Door de ING Bank is een kredietfaciliteit van € 1,0 mln. verstrekt in rekening-courant.

Automatisering

Bergopwaarts heeft in samenwerking met het ICT-Platform Oost-Brabant haar contract met Itris B.V. verlengd, met een ingangsdatum van 1 januari 2024 voor een periode van 4 jaar. Het contract bevat een breekmoment op 1 januari 2026 op basis van vooraf afgesproken KPI's, met een opzegtermijn van 6 maanden.

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 2024 (x € 1.000)

12 Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	37.353	36.208
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.344	1.124
	38.697	37.332
Af: huurderving wegens leegstand	-362	-282
huurderving wegens oninbaarheid	-43	-29
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-67	-59
	-472	-370
Totaal huuropbrengsten	38.225	36.962

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 € 0,9 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,3 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:

	2024	2023
Deurne	25.374	24.731
Asten	8.381	8.163
Helmond	3.379	2.975
Laarbeek	328	320
Someren	36	38
Delft	727	735
	38.225	36.962

13 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	1.124	972
Af: huurderving wegens leegstand	-10	-13
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.114	959

Het derving percentage bedraagt 0,89% (2023: 1,34%).

14 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Water en electra	374	333
Schoonhouden algemene ruimten	351	308
Huismeesteractiviteiten	45	38
Kosten warmwatervoorzieningen	314	464
Tuinonderhoud	6	5
Telefoon liften	7	5
Service commerciële ruimten	5	7
Overigen	1	1
Totaal lasten servicecontracten	1.103	1.161

15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-118	-81
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-118	-81
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	2.306	1.949
Vakantiegeld	185	156
Overig	53	61
Subtotaal lonen en salarissen	2.544	2.166
Sociale lasten	417	365
Pensioenpremie	309	288
Subtotaal personeelslasten	3.270	2.819
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-676	-771
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-278	-196
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	-8	-8
Subtotaal personeelslasten	2.308	1.844
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	533	486
Huisvestingslasten	164	77
Bestuurslasten	122	140
ICT lasten	734	589
Algemene lasten	739	897
Subtotaal bedrijfslasten	2.292	2.189
Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud	-553	-609
Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid	-228	-198
Subtotaal bedrijfslasten	1.511	1.382
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	0	0
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	247	245
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	247	245
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatielasten</i>	-1.334	-1.432
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.614	1.958

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2023 gestegen. Het aantal fte (37,40; gemiddeld 36,27 fte) eind 2024 is toegenomen ten opzichte van 2023 (35,06; gemiddeld 34,3 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 gestegen ten opzichte van de kosten in 2023. Het aantal fte voor het structureel inhuren van medewerkers is gestegen naar 0,75 fte (2023: 0,56 fte).

De ICT lasten zijn toegenomen vanwege de implementaties van een inspectie- en woningaanvaardingsmodule, aannemersportaal en een systeem voor het verbeteren van de vastlegging van objectgegevens. Hierdoor zijn de consultancykosten hoger geweest dan voorgaand jaar.

15.1 Accountants honoraria

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

Accountants honoraria

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	174	134
Andere controlewerkzaamheden	3	10
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountants honoraria	177	144

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Bergopwaarts zijn uitgevoerd door BDO Audit & Assurance B.V., vallend onder 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 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	2.442	1.830
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	12.100	9.575
Subtotaal onderhoudsuitgaven	14.542	11.405
Toegerekende organisatiekosten	1.229	1.380
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	15.771	12.785

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2024	2023
Planmatig onderhoud	12.100	9.575
Mutatie-onderhoud	674	432
Serviceonderhoud	1.703	1.272
In beheer gegeven vastgoed	65	67
Totaal onderhoudsuitgaven	14.542	11.346

17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-52	-62
Subtotaal baten woningexploitatie	-52	-62
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	22	19
Belastingen	2.288	2.215
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	2.310	2.234
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	309	265
Contributie landelijke federatie	45	42
Kosten servicefonds	96	129
Overige exploitatielasten	567	519
Subtotaal lasten woningexploitatie	1.017	955
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.275	3.127

18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
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

	2024	2023
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.551	4.546
Af: direct toerekenbare kosten	-123	-108
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.428	4.438
Toegerekende organisatiekosten	-8	-8
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-1.717	-2.585
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	1	-433
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	704	1.412

20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2024	2023
Mutatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	5.296	-698
Verlies uit investeringen in activa in exploitatie	8.794	6.919
Terugneming ORT als gevolg van lagere stichtingskosten nieuwbouw	0	0
Afboeken projectkosten	7	22
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	14.097	6.243

In 2024 zijn er nieuwe onrendabele toppen genomen voor de projecten Binderendreef, Loverbosch 3 en Molenstraat Liessel voor een bedrag van € 7,7 mln. Er hebben waardemutaties voorgedaan op reeds genomen verliezen van de projecten Sint Jozefpark en Katoenstraat (negatief € 2,4 mln.). Daarnaast is het verlies op investeringen in activa in exploitatie eveneens hier verantwoord (€ 8,8 mln.).

21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-111.052	-14.184
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-101	-2.730
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-111.153	-16.914

22 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Bestuur en toezicht	121	108
Stakeholders	38	71
Communicatie en PR	19	11
Personeel en Organisatie	837	660
Financieel beheer	227	256
Overige organisatiekosten (verhuur en beheer)	1.242	1.106
Heffing bijdrage AW/CFV	30	29
Obligheffing WSW	62	297
Heffingen	92	326
Totaal overige organisatiekosten	1.334	1.432

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

23 Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	8	6
Mens gerelateerde leefbaarheid	223	142
Toegerekende organisatiekosten	506	394
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	737	542

24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	13	63
Vrijval disagio langlopende leningen	55	55
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	68	118

25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-5.777	-5.656
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-74	-87
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-5.851	-5.743

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

	2024	2023
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-5.723	-5.602
- rentelasten van leningen met een variabele rente	-54	-54
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	-5.777	-5.656

26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Acute belastingen huidig jaar	2.318	2.870
Acute belastingen voorgaande jaren	-5	-413
Mutatie latente belastingen	-80	473
Totaal	2.233	2.930

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2024	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		106.482
Waardeveranderingen vastgoed	-97.063	
Afschrijvingen	-946	
Tijdelijke verschillen	499	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-97.510
Belastbaar bedrag		8.972
Fiscale verliescompensatie		0
		8.972
Verschuldigde winstbelasting		2.272

	2024	2023
Acute belastingen	-2.313	-2.457
Mutatie latente belastingen	80	-473
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-2.233	-2.930

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving.

De acute VpB-positie voor het jaar 2024 is bepaald op € 2,3 mln. Bergopwaarts beschikt niet meer over in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,7% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 6,59% (2023: 3,9%). 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 en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties.

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 de jaren 2023 en 2024 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebeoordeling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;

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

	2024	2023
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	-2	22
Vastgoed@BOW B.V.	0	1
Totaal resultaat deelnemingen in het resultaat	-2	23

Overige informatie

28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 36,3 werknemers in dienst (2023: 34,3). 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 2024 als 2023 buiten Nederland werkzaam geweest.

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

12.1 Gescheiden balans per 31 december 2024

Bedragen x € 1.000

	31 december 2024				31 december 2023			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
VASTE ACTIVA								
<i>Immateriële vaste activa</i>								
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.046.719	0	0	1.046.719	925.971	0	0	925.971
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	22.862	0	22.862	0	21.066	0	21.066
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	61.682	9.575	0	71.257	62.165	9.452	0	71.617
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.013	0	0	2.013	5.855	0	0	5.855
	1.110.414	32.437	0	1.142.851	993.991	30.518	0	1.024.509
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.737	668	0	6.405	5.879	687	0	6.566
<i>Financiële vaste activa</i>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	26.169	49	-26.169	49	25.393	52	-25.393	52
Latente belastingvordering(en)	916	170	0	1.086	812	194	0	1.006
	27.085	219	-26.169	1.135	26.205	246	-25.393	1.058
Som der vaste activa	1.143.236	33.324	-26.169	1.150.391	1.026.075	31.451	-25.393	1.032.133
VLOTTENDE ACTIVA								
<i>Voorraden</i>								
Overige voorraden	161	401	0	562	131	401	0	532
	161	401	0	562	131	401	0	532
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	145	0	0	145	244	0	0	244
Belastingen en premies sociale verzekeringen	371	7	0	378	254	0	0	254
Overige vorderingen	132	0	0	132	50	0	0	50
Overlopende activa	230	0	0	230	1.174	0	0	1.174
	878	7	0	885	1.722	0	0	1.722
<i>Liquide middelen</i>								
	-1.000	1.030	96	126	261	2.220	0	2.481
Som der vlottende activa	39	1.438	96	1.573	2.114	2.621	0	4.735
	1.143.275	34.762	-26.073	1.151.964	1.028.189	34.072	-25.393	1.036.868

Bedragen x € 1.000

	31 december 2024				31 december 2023			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Groepsvermogen								
Herwaarderingsreserve	639.021	5.690	-5.690	639.021	542.517	4.442	-4.442	542.517
Overige reserves	118.128	17.887	-17.887	118.128	194.164	20.129	-20.129	194.164
Resultaat boekjaar	104.247	2.592	-2.592	104.247	20.467	822	-822	20.467
	861.396	26.169	-26.169	861.396	757.148	25.393	-25.393	757.148
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.547	0	0	9.547	2.896	0	0	2.896
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	9.547	0	0	9.547	2.896	0	0	2.896
Langlopende schulden								
Schulden/leningen banken	205.283	0	0	205.283	200.838	0	0	200.838
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.865	8.553	0	61.418	53.544	8.335	0	61.879
	258.148	8.553	0	266.701	254.382	8.335	0	262.717
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Schulden aan banken	7.364	0	96	7.460	6.055	0	0	6.055
Schulden aan leveranciers	1.920	29	0	1.949	2.194	42	0	2.236
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.289	0	0	1.289	1.408	277	0	1.685
Overlopende passiva	3.611	11	0	3.622	4.106	25	0	4.131
	14.184	40	96	14.320	13.763	344	0	14.107
	1.143.275	34.762	-26.073	1.151.964	1.028.189	34.072	-25.393	1.036.868

12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024

Bedragen x € 1.000

	31 december 2024				31 december 2023			
	DAEB €	niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	36.848	1.377	0	38.225	35.619	1.343	0	36.962
Opbrengsten servicecontracten	922	192	0	1.114	808	151	0	959
Lasten servicecontracten	-913	-190	0	-1.103	-978	-183	0	-1.161
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.506	-108	0	-2.614	-1.873	-85	0	-1.958
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.351	-420	0	-15.771	-12.585	-200	0	-12.785
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.104	-171	0	-3.275	-2.928	-199	0	-3.127
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.896	680	0	16.576	18.063	827	0	18.890
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	2.428	0	0	2.428	4.438	0	0	4.438
Toegerekende organisatiekosten	-8	0	0	-8	-8	0	0	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.716	0	0	-1.716	-3.018	0	0	-3.018
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	704	0	0	704	1.412	0	0	1.412
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.093	-4	0	-14.097	-6.228	-15	0	-6.243
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.257	1.795	0	111.052	14.428	-244	0	14.184
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	196	-95	0	101	2.387	343	0	2.730
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.360	1.696	0	97.056	10.587	84	0	10.671
Overige organisatiekosten	-1.307	-27	0	-1.334	-1.408	-24	0	-1.432
Kosten omtrent leefbaarheid	-721	-16	0	-737	-530	-12	0	-542
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	68	0	0	68	118	0	0	118
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.851	0	0	-5.851	-5.743	0	0	-5.743
Saldo financiële baten en lasten	-5.783	0	0	-5.783	-5.625	0	0	-5.625
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	104.149	2.333	0	106.482	22.499	875	0	23.374
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.494	261	0	-2.233	-2.854	-76	0	-2.930
Resultaat deelnemingen	2.592	-2	-2.592	-2	822	23	-822	23
Resultaat na belastingen	104.247	2.592	-2.592	104.247	20.467	822	-822	20.467

12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

Bedragen x € 1.000

	31 december 2024				31 december 2023			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Operationele activiteiten</u>								
Huaronvangsten	36.916	1.377	0	38.293	35.722	1.343	0	37.065
Vergoedingen	1.108	235	0	1.343	1.604	151	0	1.755
Overige bedrijfsontvangsten	79	1	0	80	82	0	0	82
Ontvangen interest	2	0	0	2	63	0	0	63
Saldo ingaande kasstromen	38.106	1.612	0	39.718	37.471	1.494	0	38.965
Betalingen aan werknemers	-3.190	-110	0	-3.300	-2.760	-101	0	-2.861
Onderhoudsuitgaven	-13.539	-340	0	-13.879	-11.657	-323	0	-11.980
Overige bedrijfsuitgaven	-7.184	-106	0	-7.290	-5.894	-114	0	-6.008
Betaalde interest	-5.313	0	0	-5.313	-5.496	0	0	-5.496
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-114	0	0	-114	-337	-1	0	-338
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-188	-2	0	-190	-122	-39	0	-161
Vennootschapsbelasting	-2.377	-60	0	-2.437	-1.446	-40	0	-1.486
Saldo uitgaande kasstromen	-31.905	-619	0	-32.524	-27.712	-618	0	-28.330
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.200	993	0	7.194	9.759	876	0	10.635
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.467	0	0	2.467	4.488	0	0	4.488
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	0	0	0	0	17	0	17
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.467	0	0	2.467	4.488	17	0	4.505
Nieuwbouw huur	-7.038	0	0	-7.038	-10.960	0	0	-10.960
Verbeteruitgaven	-7.108	-4	0	-7.111	-7.419	-10	0	-7.429
Aankoop	-3.398	0	0	-3.398	-622	-319	0	-941
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-298	-1	0	-300	-433	0	0	-433
Investerings overig	0	-74	0	-74	0	-148	0	-148
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-17.841	-79	0	-17.920	-19.434	-477	0	-19.911
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.374	-79	0	-15.453	-14.946	-460	0	-15.406
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	495	0	495
Ontvangsten overig	2.104	0	-2.104	0	219	0	-219	0
Uitgaven overig	0	-2.104	2.104	0	0	-219	219	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.104	-2.104	0	0	219	276	0	495
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-13.270	-2.183	0	-15.453	-14.727	-184	0	-14.911

Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

Bedragen x € 1.000

	31 december 2024				31 december 2023			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Financieringsactiviteiten</u>								
Nieuw te borgen leningen	16.808	0	0	16.808	20.000	0	0	20.000
Aflossing geborgde leningen	-11.000	0	0	-11.000	-12.300	0	0	-12.300
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.808	0	0	5.808	7.700	0	0	7.700
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	0	0	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.261	-1.190	0	-2.451	2.732	692	0	3.424
Geldmiddelen aan het begin van de periode	261	2.220	0	2.481	-2.471	1.528	0	-943
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.261	-1.190	0	-2.451	2.732	692	0	3.424
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.000	1.030	0	30	261	2.220	0	2.481

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 2024 € 195.000, 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 2024 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	E. Remmerswaal
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging⁹	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.009
Beloningen betaalbaar op termijn	22.207
<i>Subtotaal</i>	<i>172.216</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	172.216
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.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	E. Remmerswaal
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.018
Beloningen betaalbaar op termijn	20.176
<i>Subtotaal</i>	<i>158.194</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	158.194

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024						
bedragen x € 1	A. Callewaert – de Groot		F.J. Berends		F.J. Berends	
Functiegegevens	Voorzitter		Tijdelijk voorzitter		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 30/04		01/05 t/m 31/12		01/01 t/m 30/04	
Bezoldiging						
Bezoldiging	7.736		15.684		5.157	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.670		19.580		6.447	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	7.736		15.684		5.157	
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.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023						
bedragen x € 1	A. Callewaert – de Groot		F.J. Berends			
Functiegegevens	Voorzitter		Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12			
Bezoldiging						
Bezoldiging	22.440		14.960			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050		18.700			

Gegevens 2024						
bedragen x € 1	G.B.J.M. Janssens		G.P. van Deutekom		J.G. Broekman	
Functiegegevens	Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 27/04	
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.600		15.600		15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500		19.500		19.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	15.600		15.600		15.600	
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.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023						
bedragen x € 1	G.B.J.M. Janssens		G.P. van Deutekom		J.G. Broekman	
Functiegegevens	Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	28/04 t/m 31/12		01/05 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	10.165		10.042		14.960	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.706		12.552		18.700	

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 19 juni 2025
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder a.i.

.....
De heer H.J.G. Vedder

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw W.B.E.P. Janssen – Duighuizen

.....
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

Het negatieve resultaat zal, conform de statutaire regeling, worden verrekend met de overige reserve.

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd.

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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.



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20.159.000. 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 € 759.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 1.000.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 37.000 rapporteren, alsmede 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 een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 11.4.1.4 van de jaarrekening) 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 kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen 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 kennis genomen 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningbouwvereniging 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 frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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



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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 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 'De kernpunten van onze controle'.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd, notulen - en de projectenspecificatie beoordeeld ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.



Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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 servicecontracten:** sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ **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. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in BtIV, RtIV en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.069.581.000 wat neerkomt op 93% van het balanstotaal van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningbouwvereniging Bergopwaarts past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 61 tot en met 66 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van 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. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. 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.

	Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 66 en 67 (grondslagen) en pagina 81 tot en met 83 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. 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. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;



	▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. 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. Observaties Op pagina 83 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2025.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

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 fraude of fouten.



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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 19 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:

Mark van Rooij
19 juni 2025 12:17 +02:00

M.A. van Rooij RA

17. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden (VHE)						
In eigendom	5.068	5.045	5.049	4.949	4.787	4.773
In eigendom in gemeente Delft	86	89	94	103	103	103
Kamerverhuur	83	83	83	83	89	89
Garages	97	100	100	104	106	113
Zakelijke ruimte	24	23	23	40	44	44
Woningen in beheer	0	0	0	0	0	0
Standplaatsen in eigendom	55	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	31	30	29	28	28	27
Bedrijfspanden in beheer	0	0	0	0	0	0
Zorgvastgoed intramuraal	83	0	0	0	0	0
Totaal aantal verhuureenheden	5.527	5.425	5.433	5.362	5.212	5.204
Huurklasse (aantal VHE)						
Goedkope huur	336	585	618	647	568	654
Betaalbare huur	4.400	4.317	4.280	4.182	4.000	3.915
Dure huur	504	232	245	223	322	307
Onzelfstandige overige wooneenheden	83	168	167	166	172	171
In het boekjaar (aantal VHE)						
Verkocht	10	15	18	16	36	26
Gesloopt	0	0	0	0	23	0
Opgeleverd	90	1	101	168	54	0
Aangekocht	21	6	4	6	13	20
Overig	1	0	-16	-8	0	0
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)						
Marktwaaarde verhuurde staat	997	947	937	876	785	702
Beleidswaarde	459	420	412	417	397	412
WOZ waarde	1.346	1.304	1.173	1.021	967	880
Personeelsbezetting (in FTE) (*1)						
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Staf	1,56					
Strategie	2,56	4,11	3,11	2,17	2,83	4,06
Wonen	11,78	15,00	15,02	14,02	14,00	13,56
Vastgoed	12,22	6,56	12,22	14,07	12,88	12,36
Bedrijfsvoering	8,28	8,39				
Totaal	37,40	35,06	31,35	31,26	30,71	30,98
(*1) Met ingang van 2024 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de organisatiestructuur						

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Verhuur en incasso						
Woningzoekenden (*1)	9.643	8.628	7.228	5.870	4.473	3.453
Toegewezen met urgentie	49	20	39	39	26	39
Toegewezen aan statushouders	28	29	30	21	13	5
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	398	288	459	497	341	310
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	92,3%	89,5%	93,8%	93,1%	95,6%	92,2%
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	95,7%	97,1%	97,3%	98,4%	100,0%	98,5%
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,14%	0,32%	0,33%	0,33%	0,47%	0,74%
Huurderving (% jaarhuur)	0,37%	0,76%	0,81%	0,91%	1,42%	1,07%
Continuïteit						
Liquiditeit	0,11	0,34	0,18	0,31	0,27	0,38
Solvabiliteit (EV / TV)	53,20%	45,85%	46,18%	47,83%	49,57%	53,21%
Interest dekking ratio	2,35	2,92	2,81	2,37	1,78	2,27
Debt Service Coverage Ratio (vervallen m.i.v. 2019)						
Loan to value (*2)	40,31%	48,75%	46,21%	47,88%	43,03%	36,57%
Onderpandratio (*3)	39,89%	35,72%	34,07%	44,88%	33,62%	
Dekkingsratio (*3)	22,47%	22,74%	21,08%	31,64%	33,62%	22,12%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	12,10%	2,70%	10,89%	10,77%	12,45%	13,22%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	10,06%	2,56%	8,99%	8,80%	10,12%	10,60%
Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)						
Serviceonderhoud per vhe	308	234	213	192	177	199
Mutatieonderhoud per vhe	122	80	77	67	73	123
Planmatig onderhoud per vhe	2.631	2.102	2.246	1.656	1.467	1.596
Overige kengetallen						
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1)	1.053	960	728	737	761	701
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	0	0	0
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	272	275	281	288	299	317
Aantal kwesties/meldingen overlast (*4)	n.b.	211	343	341	271	182
Ziekteverzuim personeel	1,26%	1,59%	1,54%	8,81%	6,23%	5,59%
(*2) Vanaf 2018 op basis van beleidswaarde (2017 op basis van marktwaarde verhuurde staat)						
(*3) 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.						
(*4) Met ingang van 2024 wordt het aantal overlastkwesties niet meer geregistreerd.						