

**Jaarverslag en jaarrekening 2023**



**Vastgesteld Raad van Commissarissen d.d. 17 juni 2024**

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>3</b>
<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>4</b>
<b>Jaarverslag .....</b>	<b>9</b>
1. Onze klant.....	9
1.1 Tevreden klanten.....	9
1.2 Leefbaarheid.....	11
2. Verhuur- en betaalbaarheid .....	14
2.2 Verhuringen.....	14
2.3 Huurverhoging.....	15
2.4 Incasso.....	16
2.5 Ontruimingen .....	16
3. Ons woningbezit.....	17
3.1 Woningbezit .....	17
3.2 Nieuwbouw .....	17
3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma .....	18
3.4 Afstoten vastgoed.....	19
3.5 Onderhoud .....	19
4. Onze corporatie.....	20
4.1 Ondernemingsplan .....	20
4.2 Organisatie- en nevenstructuur.....	20
5. Gezond bedrijf .....	23
5.1 Onze financiën .....	23
5.2 Onze financiële continuïteit.....	26
6. Onze samenwerkingspartners .....	28
6.1 Huurdersvertegenwoordiging .....	28
6.2 Gemeenten.....	28
6.3 Zorg en welzijn.....	28
6.4 Woningcorporaties .....	29
6.5 Professionalisering inkoopfunctie .....	29
7. Governance .....	30
7.1 Governancecode.....	30
7.2 Risicomanagement .....	31
7.3 Integriteit.....	32
7.4 Klokkeluidersregeling .....	32
7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG) .....	33
8. Verslag Raad van Commissarissen.....	34
9. Verslag Ledenraad .....	43
10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag.....	45
<b>Jaarrekening .....</b>	<b>46</b>
11. Jaarrekening .....	46
11.1 Balans per 31 december 2023 .....	46
11.2 Winst-en-verliesrekening over 2023 .....	48
11.3 Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode) .....	49
11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening .....	51
11.5 Toelichting op de balans per 31 december 2023 (x € 1.000).....	72
11.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023 (x € 1.000).....	89
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....	98
12.1 Gescheiden balans per 31 december 2023.....	98
12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2023 .....	100
12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2023.....	101
13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipubl. sector (WNT). 103	
14. Ondertekening van de jaarstukken.....	106
<b>Overige gegevens.....</b>	<b>107</b>
15. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	107
16. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	108
17. Bijlage kerncijfers .....	120

## Voorwoord

Voor Bergopwaarts is 2023 een mooi jaar om op terug te kijken. Met vereende krachten en in overleg met al onze belanghouders stelden we ons nieuwe ondernemingsplan vast voor de komende jaren. Uit de vierjaarlijkse visitatie die in 2023 werd uitgevoerd bleek dat we hiermee de juiste koers hebben ingezet. Uit de visitatie bleek ook dat de prestaties die Bergopwaarts de afgelopen jaren heeft neergezet door iedereen hoog worden gewaardeerd. Dit werd nog eens bevestigd door de positieve resultaten die we net als voorgaande jaren ook in 2023 scoorden op de Aedes Benchmark.

Ik ben erg 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. Dit betekent dat er een mooie basis ligt om van daaruit zaken uit ons nieuwe ondernemingsplan verder op de rit te krijgen. Het maken van de eerste wijkvisie voor het meer wijkgericht werken en de aanpassing van de organisatie-aanpassing hebben hierbij prioriteit. We moeten weten wat er speelt in de wijk en daar moeten we als organisatie op toegerust zijn.

Het doet mij veel plezier om te zien met hoeveel enthousiasme mensen binnen en buiten onze organisatie hun bijdrage leveren aan het uitvoering geven aan onze nieuwe plannen. Tegelijk zien we dat de maatschappelijke opgaven voor de sociale woningbouwsector bepaald niet minder worden. Veranderingen in overheidsbeleid en externe omstandigheden zoals stijgende rente en bouwkosten houden de volkshuisvesting enorm in beweging en brengen ook onzekerheid bij corporaties. Dit maakt het voor ons lastig om de hoognodige extra woningen toe te voegen aan onze voorraad.

In onze woningmarktregio staan we voor een grote schaa sprong. Dit vraagt op korte termijn om investeringen in extra woningen en belangrijke randvoorwaarden zoals een duurzaam mobiliteits- en energiesysteem. Dit heeft ook impact op de leefomgeving in ons werkgebied en betekent dat wij veel meer woningen moeten toevoegen dan we nu doen. Zaken als snellere vergunningprocedures en voldoende betaalbare bouwgrond kunnen hier in positieve zin aan bijdragen. Als corporatie nemen we onze verantwoordelijkheid, maar we kunnen het niet alleen. Daarom veel dank aan iedereen voor de persoonlijke inzet en betrokkenheid waarmee we bij Bergopwaarts in 2023 weer mooie resultaten hebben bereikt. Want alleen samen kunnen we verder bouwen aan onze opgaven.

Evert Remmerswaal  
Directeur-bestuurder

## 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.

### Nieuwe koers

2023 stond vooral in het teken van de totstandkoming van ons nieuwe ondernemingsplan. Het ondernemingsplan 2023-2027 hebben we opgesteld in overleg met Huurders Belangen Organisatie De Peel, onze Ledenraad, collega-corporaties uit de regio, eigen medewerkers, lokale overheden en andere maatschappelijke en zakelijke partners. Voor het uitzetten van de nieuwe koers vormden ons werkgebied, onze doelgroepen en ons streven naar evenwichtige wijken belangrijke uitgangspunten. De komende jaren ligt onze focus vooral op Asten en Deurne en willen we meer wijkgericht gaan werken. Het nieuwe ondernemingsplan hebben we gekoppeld aan onze portefeuillestrategie voor de komende tien jaar. Op die manier laten we ons vastgoed zoveel mogelijk aansluiten bij de behoeften van onze doelgroepen en onze focus op evenwichtige en duurzame wijken.

### Visitatie

In 2023 stond ook de vierjaarlijkse visitatie van Bergopwaarts op het programma. Deze visitatie werd uitgevoerd door Cognitum en het visitatierapport is op 21 december 2023 op onze website gepubliceerd. Wij wilden deze visitatie vooral behulpzaam laten zijn bij de implementatie van ons nieuwe ondernemingsplan. Uit het rapport blijkt dat de prestaties die we de afgelopen jaren hebben neergezet door iedereen hoog worden gewaardeerd en dat we door onze belanghebbenden als een goede samenwerkingspartner worden gezien. Met ons nieuwe ondernemingsplan streven we naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. De visitatiecommissie ziet dit als een belangrijke factor in de verdere ontwikkeling van Bergopwaarts. Dit sterkt ons in de overtuiging dat we met het ondernemingsplan 2023-2027 de juiste koers hebben ingezet. De visitatiecommissie vraagt wel onze aandacht voor het vroegtijdig betrekken van huurders en maatschappelijke partners bij de ontwikkeling van ons beleid. Daar zetten we de komende tijd vooral meer op in.

### Nieuwe mensen aan boord

Met de aanstelling per 1 januari van een manager Bedrijfsvoering en het per 15 mei aan boord halen van een nieuwe manager Vastgoed werd het MT in 2023 voor het eerst sinds lange tijd weer gevuld met een volledige vaste bezetting. De Raad van Commissarissen moest het de eerste vier maanden van 2023 nog doen met vier leden, maar met de selectie en werving van twee nieuwe commissarissen in het voorjaar werd ook de RvC weer gecompleteerd. De heer Janssens volgde mevrouw Ogg op van wie de laatste benoemingstermijn op 28 april 2023 verliep. Mevrouw Deutekom-van de Laar volgde de heer Delsing op die per 1 januari 2023 vanwege vroegpensioen voortijdig was vertrokken. Met ingang van 1 juli 2023 kent ook de ondernemingsraad een

nieuwe samenstelling. Na hiertoe gehouden verkiezingen is een bestaand lid herkozen en zijn twee nieuwe leden toetreden tot de ondernemingsraad.

### **Regionale Woondeal**

Om de doelen uit het nieuwe ondernemingsplan 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. Daarbij wordt de afstemming tussen de in de MRE actieve corporaties en gemeenten steeds belangrijker. Op 9 maart 2023 tekenden we met alle gemeenten en woningcorporaties in de regio de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. Dit als voortzetting van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In de zomer van 2022 kwamen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening deze afspraken overeen. De NPA bevatten ambitieuze doelen rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen.

### **Voortgang prestatieafspraken**

In juni 2023 zijn de doorrekeningen van de NPA geactualiseerd en besproken vanuit Aedes met de corporaties. De doorrekeningen laten zien dat de NPA financieel haalbaar blijven, maar dat er flinke regionale verschillen aanwezig zijn. Wel is duidelijk dat op de lange termijn het duurzaam verdienmodel onder druk staat, ook voor Bergopwaarts. In de meerjarenbegroting 2024-2028 hebben we alle punten uit de NPA meegenomen met uitzondering van het aardgasvrij maken van woningen en het aantal middenhuur woningen. We volgen de afspraken uit de NPA voor wat betreft het verhogen van de huur en het toevoegen van sociale woningen aan onze voorraad. De NPA en de Regionale Woondeal zijn in 2023 ook meegenomen bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij als corporatie actief zijn.

### **Druk op de woningmarkt**

In 2023 hielden de economische en maatschappelijke onzekerheden uit de voorgaande periode aan en ook de druk op de woningmarkt bleef hoog. Onder invloed van aanhoudende prijsstijgingen moesten we de kosten van eerder genomen investeringsbeslissingen naar boven bijstellen en bij een project zagen we ons genoodzaakt afscheid te nemen van de ontwikkelende bouwer. Tegelijk dienden zich in 2023 nog meerdere mogelijkheden aan om nieuwe projectontwikkelingen nader te onderzoeken. In 2023 werd ook het hoogste punt bereikt van Huize d'n Herd, momenteel ons grootste lopende project. Op de valreep van 2023 konden we nog het startsein geven voor de bouw van een aantal nieuwe appartementen in Asten. Verder slaagden we er in 2023 weer in om te voldoen aan de taakstelling voor de asielopvang. Voor de bouw van tijdelijke woningen zagen we nog onvoldoende aanleiding, mede gelet op de aanzienlijke onrendabele kosten.

### **Realisatie maatschappelijke opgaven**

Als woningcorporatie hebben we belangrijke maatschappelijke opgaven te vervullen op het terrein van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. In 2023 leidde dit tot de volgende resultaten:

#### *Betaalbaarheid*

In 2023 wezen we bijna 90% van de vrijkomende woningen toe aan de primaire doelgroep en 10% in de vrije ruimte. Deze extra ruimte is opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast wezen we 97,1% van onze vrijkomende sociale huurwoningen passend toe.

Onze voorraad bestond in 2023 voor 92% uit goedkope en betaalbare huurwoningen. De druk op de woningmarkt blijft ongekend hoog. Het aantal huuropzeggingen was het afgelopen jaar wederom laag. Terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt. Wij zien dat het verkrijgen van een geschikte woning voor jongeren en starters lastig is en blijft. Bij het toewijzen van woningen gebruiken we de beschikbare ruimte. Onze huurprijzen verhogen we gemiddeld niet meer dan met het toegestane percentage.

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 2023 hebben we 1 nieuwe woonwagen toegevoegd in Deurne en hebben we 83 woningen in aanbouw in Helmond en 6 woningen in Asten. Deze woningen worden in 2024 opgeleverd. Voordat we kunnen bouwen, moeten we veel voorbereidend werk uitvoeren. Dit hebben we voor een viertal projecten met in totaal 79 woningen gedaan zodat ook in 2024 de bouwstroom doorgaat. De druk op de woningmarkt is groot, er is een tekort aan woningen en de sociale draagkracht daalt. Het langer en meer zelfstandig wonen zorgen voor een toename van de vraag naar sociale huurwoningen. In onze woningen en wijken neemt het aantal kwetsbare personen toe.

### *Verduurzaming*

In 2023 hebben we veel van onze voorgenomen verduurzamingsplannen kunnen uitvoeren. In totaal hebben we 140 woningen verduurzaamd. Voor 55 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. We zetten de komende jaren fors in op het verduurzamen van ons bezit. Gezien de hoge gas- en energieprijzen dragen we daarmee ook bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

### **Aedes benchmark**

Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, voert sinds 2014 jaarlijks een benchmark uit waarmee de prestaties van corporaties duidelijk en onderling vergelijkbaar worden gemaakt. In 2023 waren de resultaten van de benchmark goed en grotendeels vergelijkbaar met die van vorige jaren. Onze huurders waarderen onze inzet met een gemiddeld rapportcijfer van 8,4. Dit leidt tot een score A op het prestatieveld huurdersoordeel. Daarnaast scoorden we in 2023 net als in het voorgaande jaar een A op het prestatieveld bedrijfslasten en een B op het prestatieveld duurzaamheid. In 2023 scoorden we op het prestatieveld onderhoud & verbetering een B op het onderdeel ervaren woningkwaliteit. In 2022 hadden we hierop geen score, omdat de hiervoor benodigde data niet beschikbaar waren. Bij onderhoud & verbetering scoorden we in 2022 op het onderdeel instandhoudingskosten een B en in 2023 een C. Dit komt doordat we de laatste jaren meer dan gemiddeld hebben uitgegeven aan de instandhouding 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 zien we dat we allengs scherper aan de wind moeten varen en keuzes moeten maken. In 2023 werden we door de overheid verplicht om een huurverlaging toe te kennen aan ruim 1.400 huurders met een inkomen onder 120% van het bestaansminimum en een huurprijs hoger dan € 575,03. Dit had een negatieve impact op de totale huursom waardoor we onze financiële positie zagen verslechteren. In de meerjarenbegroting 2024-2028 zien we in de scenario-analyse dat de financiële kengetallen eerder dan in de voorgaande meerjarenbegrotingen onder druk staan. We hebben echter nog voldoende bijsturingmogelijkheden (denk aan het uitstellen van verduurzaming en nieuwbouw of huurverhoging). Eind 2022 gaf het WSW aan meer inzicht te willen in de wijze waarop wij vreemd vermogen aantrekken. Daarom hebben wij in 2023 een nieuwe financieringsstrategie opgesteld die aansluit op onze portefeuillestrategie en deze bij het WSW aangeleverd. In het ondernemingsplan 2023-2027 hebben we overigens 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.

### **Vastgoedwaarde**

We hebben de begrote omzet voor 2023 van € 37 mln. gerealiseerd. Het beoogd resultaat exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 11,5 mln. € 1,5 mln. hoger dan begroot, met name vanwege lagere lasten voor het onderhouden van onze woningen. De financiële kengetallen waarop we sturen, voldoen allemaal aan de voorwaarden. De kenmerkende verschillen in de kasstromen worden grotendeels veroorzaakt door minder uitgaven aan nieuwbouw en verbeteringen (€ 25 mln.) en minder leningen (€ 23,8 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. We zullen rekening moeten blijven houden met aanhoudende grote maatschappelijke en economische onzekerheden en de impact hiervan op onze bedrijfsvoering. We volgen de ontwikkelingen nauwlettend en bepalen of en hoe we veranderingen in beleid en uitvoering inbedden. De beïnvloeding zoeken we vooral op in de samenwerking met collega-corporaties, goed overleg met de gemeenten en actief deelnemen in de koepelorganisatie Aedes.

### **Fraude en integriteit**

De directeur-bestuurder van Bergopwaarts erkent het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten binnen de vastgoedsector. In de managementletter van 2023 heeft de externe accountant aangegeven dat de beheersing en rapportage over frauderisico's een voldoende mate van volwassenheid kent. Op de gebieden waar er een verhoogd risico bestaat op frauduleuze handelingen, hebben we eerder aanvullende interne beheersmaatregelen opgesteld. Deze worden middels interne controles periodiek beoordeeld.

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. In 2023 bezochten al onze medewerkers een voorstelling waarbij een theatergroep integriteit en grensoverschrijdend gedrag op een interactieve manier bespreekbaar maakte.

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

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

De jaarlijks uitgevoerde risicoanalyse op fraude biedt een goed inzicht in de belangrijkste risico's. Gelukkig hebben de al eerder geïmplementeerde maatregelen in de afgelopen jaren ervoor gezorgd dat dit risico tot een minimum beperkt is gebleven en er in 2023 geen sprake was van frauduleuze handelingen. Daarom zijn er in 2023 geen aanvullende maatregelen noodzakelijk gebleven.

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

In 2023 heeft Bergopwaarts een onafhankelijke auditor de technische kwaliteit van haar cybersecurity laten beoordelen. Hierbij is onderzocht of de genomen technische maatregelen binnen de afgesproken doelstellingen functioneren en voldoende bescherming bieden. Uit dit onderzoek zijn geen kritieke bevindingen aan het licht gekomen. Wel bleken er nog kleine verbeteringen mogelijk die we inmiddels hebben opgepakt.

### **Herziening statuten en beleidsdocumenten**

De Woningwet is met ingang van 1 januari 2022 gewijzigd. Dit had als gevolg dat een aantal bepalingen in onze statuten moest worden aangepast. Deze statutenwijziging hebben we in 2022 in gang gezet en is in 2023 na het doorlopen van alle procedurele vereisten geformaliseerd. Ook zijn in 2023 met instemming van de ondernemingsraad een gedragscode en een klachtenregeling ongewenst gedrag vastgesteld en is onze klokkenluidersregeling herzien. Deze herziening is gebaseerd op de modelregeling die Aedes beschikbaar heeft gesteld om te kunnen voldoen aan de per 18 februari 2023 gewijzigde Wet Huis voor Klokkenluiders. Verder is in 2023 de door Aedes opgestelde 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' kenbaar gemaakt binnen de organisatie. Deze handreiking bevat het uitgangspunt dat medewerkers van corporaties die een vastgoedportefeuille (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren dit altijd dienen te melden bij de werkgever en dat het primair ter beoordeling van de bestuurder is hoe er gehandeld moet worden.

### **Organisatorische ontwikkelingen**

In 2023 hebben we vijf programmalijnen gedefinieerd voor de implementatie van het nieuwe ondernemingsplan: data op orde, organisatieontwikkeling, beleid, duurzaamheid en wijkgericht werken. Een belangrijk onderdeel van wijkgericht werken is de implementatie van assetmanagement en het maken van wijkvisies. De prioriteit is gegeven aan het opstellen van een eerste wijkvisie en de aanpassing van de organisatie-inrichting. Eind augustus hebben we een assetmanager a.i. opdracht gegeven om samen met een regieteam bestaande uit medewerkers van verschillende afdelingen een eerste wijkvisie op te stellen. In het najaar heeft het MT in overleg met de medewerkers en de OR de kaders geschetst voor de aanpassing van de organisatie. Daarbij voorzien we een beperkte en gerichte groei van de organisatie. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt hebben we in 2023 de vacante posities in onze organisatie op een goede manier kunnen invullen. Verder is eind 2023 het contract door onze externe vertrouwenspersoon opgezegd. Met ingang van 2024 zijn we in zee gegaan met twee nieuwe externe vertrouwenspersonen. In 2023 zijn we ook gestart met een nieuw doorlopend medewerkerstevredenheidsonderzoek via een app op de telefoon. Deze nieuwe methode past beter bij de lerende organisatie die we in ons nieuwe ondernemingsplan voor ogen hebben.

### **Ontwikkelingen 2024**

Ook in 2024 zullen we rekening moeten blijven houden met aanhoudende economische en maatschappelijke onzekerheden die ook hun weerslag hebben op de volkshuisvesting. Daarbij is het nog afwachten welk beleid een nieuw kabinet gaat vormen op het terrein van de woningmarkt waar we ook als corporatie mee te maken krijgen. Zo zal de nieuwe Omgevingswet die vanaf 1 januari 2024 in werking treedt ook gevolgen hebben voor onze projecten. Vast staat dat we in 2024 ons nieuwe ondernemingsplan verder tot uitvoering gaan brengen via de programmalijnen die we daarvoor hebben gedefinieerd. De aanpassing van de organisatie-inrichting speelt hierbij een belangrijke rol. Met ons nieuwe ondernemingsplan streven we naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. Om dit doel te bereiken zullen we de komende tijd nog actiever dan voorheen de verbinding opzoeken met onze maatschappelijke partners zoals gemeentes, collega corporaties en lokale zorg- en welzijnsorganisaties. De goede resultaten die we de afgelopen periode hebben neergezet maken dat Bergopwaarts een mooie uitgangspositie heeft om deze positieve lijn door te zetten. Tot slot gaf mevrouw Callewaert-de Groot in het voorjaar van 2024 aan dat zij niet beschikbaar was voor een tweede benoemingstermijn als commissaris en voorzitter van de RvC en dat de RvC in 2024 op zoek gaat naar een nieuwe voorzitter van de RvC.

Evert Remmerswaal  
directeur-bestuurder



# Jaarverslag

## 1. Onze klant

### 1.1 Tevreden klanten

Een goede klantwaardering van huurders, woningzoekenden en andere betrokkenen vinden we belangrijk. Wij bereiken dit door naar mensen te luisteren en mee te denken, maar ook door duidelijk te zijn wanneer dit nodig is. Gedurende het jaar meten wij de klantwaardering bij reparatieverzoeken en verhuizingen. Wij zijn trots en tevreden met de waardering van de ruime 8 die wij hebben gekregen van onze huurders.

#### 1.1.1 Dienstverlening

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

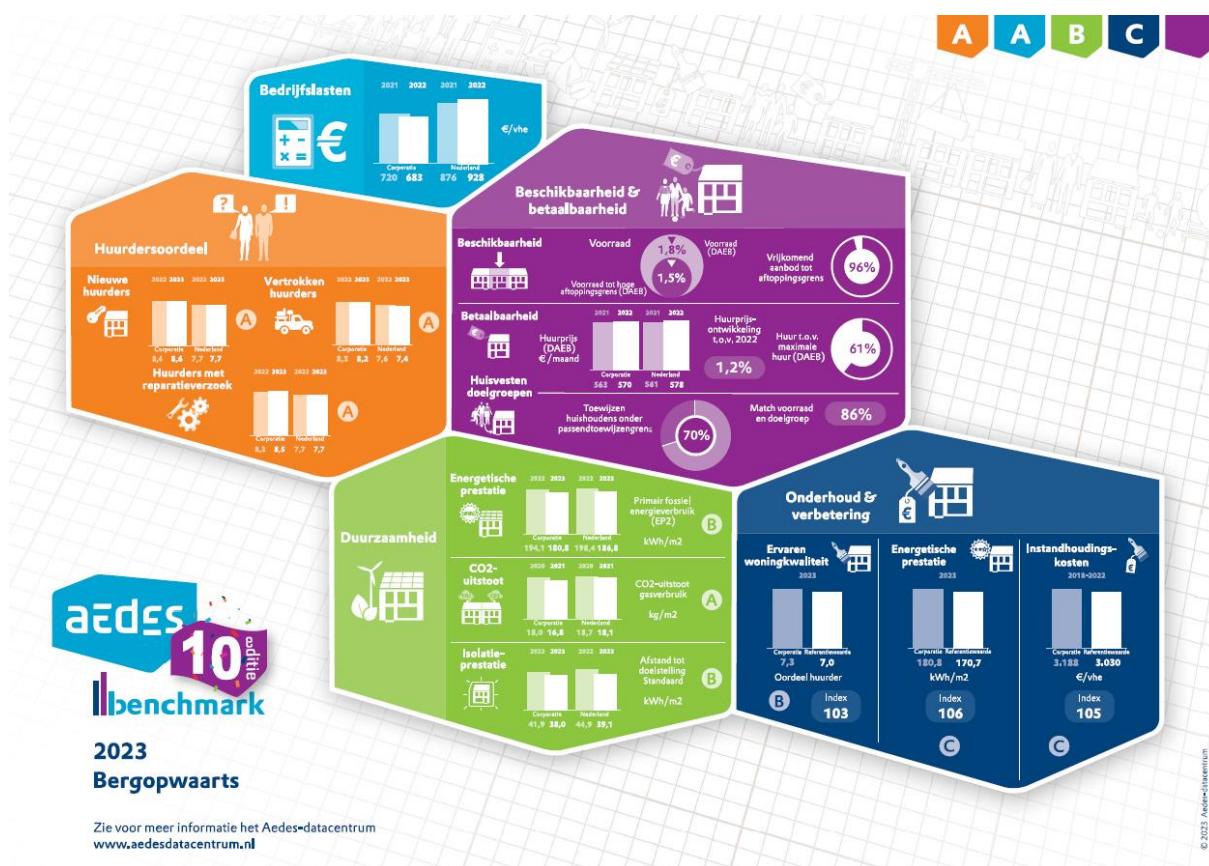
#### 1.1.2 Waardering Aedes-benchmark

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

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

Duurzaamheid	B
Onderhoud & verbetering	C
Huurdersoordeel	A
Bedrijfslasten	A

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



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

### 1.1.3 Klachten

Ook met mooie cijfers voor onze dienstverlening, gaat er toch weleens iets verkeerd. In de eerste plaats melden bewoners met klachten zich bij ons of bij de Huurders Belangen Organisatie De Peel. We proberen altijd samen met hen naar een goede oplossing te zoeken. Soms worden we het niet eens met elkaar. Dan kan de bewoner de stap zetten naar een onafhankelijke geschillencommissie. Deze (regionale) geschillencommissie doet een bindende uitspraak voor de corporatie en bewoner nadat beide kanten van het geschil beoordeeld zijn. De commissie behandelt geschillen voor Bergopwaarts, Goed Wonen 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 2023 is er voor Bergopwaarts één geschil bij de regionale geschillencommissie ingediend. De geschillencommissie heeft geoordeeld dat Bergopwaarts in zijn recht stond, maar dat de communicatie beter had gekund..

## 1.2 Leefbaarheid

Wij werken graag samen met bewoners en de lokale gemeenschap aan de leefbaarheid van een wijk, want fijn wonen is meer dan alleen een huis. Dit doen wij samen met buurtbewoners, gemeentes, welzijnsorganisaties en politie. Soms in de rol van initiator, bij voorkeur in de rol van regisseur en facilitator. Zo ondersteunen we leefbaarheidsprojecten en werken we actief aan het beheersen van overlastsituaties. 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*



#### **Deurne, Asten en Helmond - Ontmoetingsruimtes**

Samen met bewoners bouwden we 'het ontmoeten' in de Nachtegaallaan, Hogeweg (Molenberg) en Albert Schweitzerstraat verder uit. Samen met de dorpsondersteuner bouwden we het ontmoeten in de Stip verder uit.

#### **Asten - Ontmoetingsbijeenkomst De Gitsels**

22 bewoners, zowel huurders van Bergopwaarts als eigenaren, hadden een mooie ontmoetingsactiviteit op 20 januari 2023 die de leefbaarheid bevorderde. Wij ondersteunde deze activiteit financieel.



#### **Deurne - Buurtfeest de Leigraaf/Dieze**

26 augustus was er een gezellig buurtfeest op de Leigraaf/Dieze in Deurne. Bewoners kwamen bij elkaar en voor de kinderen zorgden wij voor een springkussen.

#### **Deurne - Versterken buurtgevoel Roothaertstraat**

Om bewoners van de Roothaertstraat bij elkaar te brengen organiseerden buurtbewoner Marga, Levgroep en Bergopwaarts 5 oktober een frietkraam waar iedereen uit de straat kon komen eten. Er kwamen zo'n 100 bewoners om elkaar te ontmoeten en elkaar te leren kennen.







### Asten - Burendag Paddenstoelenwijk

Op de Burendag van 23 september werd door de buurtvereniging en de dorpsondersteuner een dag georganiseerd voor jong en oud in de Paddenstoelenwijk. Wij financierden de ijskraam van Bacio en het springkussen. Zo'n vijftig buurtgenoten bezochten het parkeerterrein tussen de straten Elfenbank en Boleet in Asten. Het was daarmee gezellig druk en een mooie manier om burenen beter te leren kennen.

### Asten - Samen Opbloeien in Asten

Samen opbloeien in Asten' een traject waar een groep buurtgenoten elkaar ontmoeten, ontdekken wat ze leuk vinden en/of waar ze goed in zijn. Samen met woCom ondersteunden we dit project waar deelnemers zich zekerder gaan voelen voor een volgende stap.



### Deurne - Burendag Koolhof

De bewoners van de wijk Koolhof kwamen op Burendag 23 september bij elkaar voor een gezellige middag. Het was een gezellige middag voor jong en oud. Wij ondersteunden dit initiatief financieel om het mede mogelijk te maken.

### Deurne - Kinderspeelmiddag Heiakker

De jongste inwoners van De Heiakker en omgeving hadden 9 september een topdag. Rondom Wijkcentrum de Heiakker in Deurne genoten zo'n honderd kinderen van onze bijdrage aan springkussens, een survival- en kegelbaan en nog veel meer andere spelletjes. Vrijwilligers van Jeugdwerk Heiakker organiseerden deze speldag.



### Helmond - Dartbord Nachtegaallaan

Bewoners van appartementencomplex aan de Nachtegaallaan in Helmond hingen een dartbord in de ontmoetingsruimte. Ze maakten hout tegen de wand en bedekte de vloer zodat deze niet beschadigd wordt. Ze kregen het dartbord van ons cadeau. Ook vierden ze samen kerst en oudjaar in de ontmoetingsruimte. Wij droegen hieraan financieel bij.

### Deurne - Jubileum Ligthaertstraat

Bewoners van de Ligthaertstraat in Deurne vierden het eerste Lustrum op 16 december. Vijf jaar geleden betrokken de bewoners de nieuwe boven- en benedenwoningen. Een goed moment om bij stil te staan en met en voor elkaar met een financiële ondersteuning van ons, een feestelijke middag te organiseren.



### Asten - Opknopbeurt De Stip

Wijkpunt De Stip in Asten is een plek waar iedereen welkom is. Voor een kop koffie met anderen of een gesprek. Of wanneer je hulp kunt gebruiken met iets. Een ontmoetingsplek vóór bewoners en dóór bewoners. De muren waren toe aan een frisse opknopbeurt. Wij leverden samen met Onis de benodigde materialen.

## 1.2.1 Veiligheid

Elk jaar zijn er weer overlastmeldingen, vooral op het gebied van geluidsoverlast en het gebrek aan onderhoud bij de tuinen. Bij deze overlastkwesties hebben we het afgelopen jaar intensief samengewerkt met wijkbeheerders, buurtbemiddeling en andere sociale partners. Het resultaat is dat de meeste kwesties, mede dankzij deze partners, opgelost zijn. We merken dat het aantal overlastkwesties gedaald is ten opzichte van 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. Ook hebben we in 2023 veel meer maatwerk geleverd.

#### Aantal leefbaarheidszaken naar type

Jaar	2023	2022
<b>Totaal aantal overlastkwesties</b>	<b>211</b>	<b>343</b>
Psychische en verslavingsproblematiek	22	30
Verwaarlozing	100	123
Geluidsoverlast	35	139
Onrechtmatig gebruik woning	35	39
Overig	19	12

Meldingen die onder 'Overig' vallen, zijn onder andere conflicten over de erfafscheiding, vernielingen aan gemeenschappelijke ruimten, overlast door ongedierte, overlast van hangjongeren en rookoverlast van (tuin)kachels.

#### Aantal leefbaarheidsmeldingen per gemeente

Jaar	2023	2022
<b>Totaal aantal overlastkwesties</b>	<b>211</b>	<b>343</b>
Deurne	125	236
Asten	67	77
Helmond	13	24
Overig	6	6

## 2. Verhuur- en betaalbaarheid

### 2.2 Verhuringen

#### Woningzoekenden

Ruim 8.600 personen (in 2022: 7.228) zijn op dit moment bij ons ingeschreven als actief woningzoekende (woningzoekenden die minimaal 1x gereageerd hebben op een woning over meerdere jaren). De meeste actief woningzoekenden (80%) hebben een leeftijd van 23 tot 35 jaar. Het aantal ouderen (65+) onder de woningzoekenden is relatief laag met 16%. Dit percentage is verdubbeld ten opzichte van voorgaande jaren. Deze verschuivingen zien we vaker in een jaar na de oplevering van nieuwbouwwoningen met de doelgroep senioren.

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Actief woningzoekenden</b>	8.628	7.228	5.870	4.473	3.074
<b>Wachttijd in maanden</b>	28	24	19	23	21

In bovenstaande tabel staat een overzicht van het aantal woningzoekende dat (cumulatief) vanaf 2019 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 2023 licht gedaald naar gemiddeld 5,44% van de woningvoorraad (2022: 5,86%). 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	2023		2022			
	Grens huur	Grens inkomen	Aantal	%	Aantal	%
<b>Aantal verhuringen met recht op huurtoeslag</b>			<b>170</b>	<b>97,1%</b>	<b>303</b>	<b>97,3%</b>
<b>Aantal verhuringen eenpersoons huishoudens</b>	€ 647,19	€ 25.075 of € 25.475	109	96,3%	218	97,1%
<b>Aantal verhuringen tweepersoons huishoudens</b>	€ 647,19	€ 33.800 of € 34.575	25	100,0%	41	100,0%
<b>Aantal verhuringen meerpersoons huishoudens</b>	€ 693,60	€ 33.800 of € 34.575	36	97,2%	37	97,3%

We hebben in 2023 97,1% 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	2023		2022	
	Aantal	%	Aantal	%
<b>Aantal verhuringen met huurprijs ≤ € 808,06</b>	<b>286</b>	<b>100,0%</b>	<b>434</b>	<b>100,0%</b>
<b>Aantal verhuringen bij inkomen ≤ € 44.035 of ≤ € 48.625</b>	256	89,5%	408	94,0%
<b>Aantal verhuringen bij inkomen &gt; € 44.035 of &gt; € 48.625</b>	30	10,5%	26	6,0%

Corporaties moeten 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijspeil 2023).

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.

89,5% van de woningen verhuurden we aan de primaire doelgroep.

### 2.2.1 Huisvesting bijzondere toewijzingen

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

#### Directe verhuur

Jaar	2023	2022
Indicatie (gelijkvloers/zorg)	15	13
Urgentie	20	39
Statushouders	29	30
Wijkvernieuwing	0	0
Overige directe verhuur	5	20
<b>Totaal directe verhuur</b>	<b>69</b>	<b>102</b>
<b>Als % van totale verhuringen</b>	<b>24,1%</b>	<b>24,1%</b>

In 2023 zijn 20 woningen direct toegewezen vanwege urgentie. Dit aantal is een duidelijke en niet verklaarbare daling. De taakstelling aan gemeenten, voor huisvesting van statushouders is in 2023 gehaald. We hebben 29 woningen aan statushouders verhuurd.

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

## 2.3 Huurverhoging

In 2023 hebben onze huurders, die minder dan de streefhuur (huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning) betaalden, een huurverhoging van maximaal 3,1% tot aan de streefhuur gekregen. De huurverhoging is gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage (looninflatie) tot december 2022. Verder heeft er in 2023 een eenmalige wettelijke huurverlaging plaatsgevonden naar € 575,03 voor bijna 1.400 huurders die een maximaal inkomen hebben van 120% van het minimumloon. De huurprijs, van huurders die de streefhuur betaalden, is gelijk gebleven. Gemiddeld is de huurverhoging door deze wettelijke huurverlaging +/- 0,5% geweest in 2023. Oftewel een daling in huurinkomsten.

Er zijn in 2023 voor de huuraanpassing geen bezwaren binnengekomen.

## 2.4 Incasso

In 2023 is de huurachterstand voor zittende huurders stabiel gebleven. 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 gestegen. Dit komt door ontruiming en in één geval een huurder die is vertrokken na brand.

### Vorderingen en huurachterstanden

Jaar	2023			2022		
	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
<b>(ex-) Huurders met een openstaande vordering</b>	<b>340</b>	<b>€ 352.500</b>	<b>0,93%</b>	<b>420</b>	<b>€ 291.500</b>	<b>0,76%</b>
Waarvan zittende huurders	283	€ 125.500	0,33%	366	€ 127.000	0,33%
Waarvan vertrokken huurders	57	€ 227.000	0,60%	54	€ 164.500	0,43%

## 2.5 Ontruiming

In 2023 zijn er vijf ontruiming geweest. Deze ontruiming hebben allen plaats gevonden toen alle hulp om uitzetting te voorkomen geweigerd werd of onvoldoende resultaat opleverde. Ons streven om huuruitzettingen te voorkomen is niet helemaal gelukt, maar in een enkel geval is het niet te voorkomen.

### Vonnissen ontbinding en ontruiming

Aanleiding	2023				2022			
	Totaal	Ontruimd	Sleutels ingeleverd	Betaald/Regeling	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/Regeling
Huurachterstand	20	4		16	15	3	0	12
Druggerelateerd								
Overlast	1	1			2	2	0	0
Woonfraude	1		1					
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>12</b>



## 3. Ons woningbezit

### 3.1 Woningbezit

In 2023 bestond 92% van onze voorraad uit goedkope en betaalbare huurwoningen (tot € 693,60). Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het aantal is met 1 woning vergroot tot 4.902 (in 2022: 4.901).

De totale woningvoorraad is in 2023 gestegen met de oplevering 1 woonwagons in Deurne. We verkochten 13 woningen en we hebben 4 koopgarantwoningen aan onze voorraad toegevoegd door deze terug te kopen.

#### *Klasse-indeling woongelegenheden*

Omschrijving	2023		2022	
	Aantal	%	Aantal	%
<b>Aantal goedkoop betaalbaar (≤ € 452,20)</b>	586	11%	619	12%
<b>Aantal betaalbaar (&gt; € 452,20 en ≤ € 693,60)*</b>	4.316	81%	4.282	80%
<b>Aantal bereikbaar (&gt; € 693,60 en ≤ € 808,06)</b>	198	4%	207	4%
<b>Aantal duur (&gt; huurtoeslaggrens € 808,06)</b>	32	1%	35	1%
<b>Aantal onzelfstandig</b>	168	3%	167	3%
<b>Totaal</b>	<b>5.302</b>	<b>100%</b>	<b>5.310</b>	<b>100%</b>

\* In 2023 hebben we een eenmalige huurverlaging toegepast voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimumloon. Het aantal woningen ultimo 2023 die binnen deze categorie vallen bedraagt 1.376. Deze voorraad moet tot en met 2025 in stand gehouden worden.

Bergopwaarts heeft in haar meerjarenbegroting 2024-2028 531 woningen opgenomen met een verkoopbestemming. We verwachten 106 woningen binnen één jaar te verkopen met een totale opbrengstwaarde van € 24,1 mln. en een boekwaarde van € 21 mln.

### 3.2 Nieuwbouw

#### *In uitvoering 2023*

In 2023 is hard gewerkt aan project d'n Herd in Helmond (83 sociale huurappartementen). Deze locatie voor de opvang van dak- en thuislozen wordt in april 2024 opgeleverd. Daarnaast is gestart met de uitvoering van 6 appartementen aan de Prins Bernhardstraat in Asten.

#### *In voorbereiding*

Teneinde voldoende nieuwbouw te realiseren werken we nauw samen met de gemeenten Asten en Deurne en de projectontwikkelaars die in deze regio actief zijn. Voor de periode 2024 tot en met 2030 staan 478 woningen op de planning in Deurne en Asten. In 2024 verwachten we te starten met de bouw van 84 nieuwe huurwoningen. Voor Helmond hebben we geen nieuwe initiatieven.

#### 3.2.1 Grondposities

De huidige grondpositie aan de Binderendreef (plan Eevers) wordt begin 2024 ingebracht in de grondexploitatie van de gemeente en onze projectpartner ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen in 2027.

De huidige grondpositie aan de Berkenstraat kan deel gaan uitmaken van een nieuwe ontwikkeling door een projectontwikkelaar aldaar. De gesprekken hiervoor lopen op basis van eerste stedenbouwkundige ideeën.

Locatie	Gemeente	Huidige bestemming	Strategie	Classificatie	M <sup>2</sup>	Waarde
Plan Eevers	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	Niet-DAEB	39.023	€ 401.000
Berkenstraat	Deurne	Agrarisch	Ontwikkelen	DAEB	4.628	€ 130.000
<b>Totaal</b>					<b>43.651</b>	<b>€ 531.000</b>

### 3.3 Duurzaamheid en renovatieprogramma

We volgen de ambities van de sector om in 2030 voor alle woningen een gemiddeld label A te realiseren. Momenteel hebben we een gemiddeld label B. We realiseren ons dat 2030 nog maar 6 jaar van ons verwijderd is en dat er nog veel woningen aangepakt moeten worden om deze doelstelling te halen.

In onze aanpak kiezen we voor de kansen die er zijn om de woning afdoende te isoleren. We richten ons hierbij op 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 bezien in relatie met de mogelijkheden welke in de warmtevisies van de gemeenten uitgewerkt worden.

Voor nieuwbouw kiezen we bij eengezinswoningen voor een individuele luchtwarmtepomp en voor meergezinswoningen voor een WKO-installatie of individuele luchtwarmtepomp. In ons werkgebied zijn momenteel geen concrete mogelijkheden voor een warmtenet anders dan WKO (bodemwarmte i.c.m. warmtepomp).

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 en een gemiddeld label A in 2030.

De totale EP2 score is verbeterd ten opzichte van vorig jaar conform onderstaande tabel. 40% van onze woningen heeft inmiddels een A label of beter. We hebben nog 118 woningen met een E, F, G label. Hiervan worden er zoveel mogelijk, als bewoners mee willen doen, middels renovatieprojecten en vraaggestuurd verduurzamen verbeterd.

EP2 Klasse	2023		2022	
EP2 ≤ 160,00 (A)	2.119	40%	1.645	31%
160,01 > EP2 ≤ 190,00 (B)	1.105	21%	1.036	20%
190,01 > EP2 ≤ 250,00 (C)	1.467	28%	1.749	33%
250,01 > EP2 ≤ 290,00 (D)	315	6%	438	8%
EP2 > 290,01 (E t/m G)	118	2%	270	5%
Onbekend	10	0%	5	0%
Onzelfstandige wooneenheden	168	3%	167	3%
<b>Totaal naar EP2</b>	<b>5.302</b>	<b>100%</b>	<b>5.310</b>	<b>100%</b>

In 2023 zijn vanuit renovatieprojecten 140 woningen opgeleverd. Een deel van deze projecten waren gestart in 2022 (kavel 8, 9, 12, 13 en 14) en afgerond in 2023. Daarnaast zijn we in 2023 gestart met 5 nieuwe projecten (kavel 10, 11, 16, 17 en 18). Vanwege vertragingen in de ontwerpfase van deze projecten, wordt het merendeel van de woningen in 2024 opgeleverd. Binnen kavel 16 en 17 zijn een aantal woningen in 2023 opgeleverd. Hieronder een overzicht met het aantal opgeleverde renovatie woningen in 2023 en de bijbehorende kosten. Een deel van deze kosten zijn al gemaakt in 2022.

Renovatieproject	Aantal woningen	Totale kosten (incl. investering)	Gemiddelde kosten per woning
Kavel 8 Houtenhoek	122	5.102.000	41.800
Kavel 9 Dakrenovatie	27	1.046.000	38.700
Kavel 12 - Verduurzaming kozijnwerk	10	264.000	26.400
Kavel 13 - Verduurzaming kozijnwerk	56	1.711.000	30.600
Kavel 14 - Verduurzaming dak Pastoor Jacobstraat	30	1.018.000	33.900
Kavel 16a - Gevelrenovatie Zeilberg	19	793.000	41.700
Kavel 17 Diverse daken Deurne en Asten	8	250.000	31.300
	<b>272</b>	<b>10.184.000</b>	<b>37.400</b>

Middels het Mureno concept zijn er in 2023 55 (2022: 58) woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 4,2 mln. Het totaalbedrag valt hoger uit dan in 2022. Dit wordt veroorzaakt door hogere prijzen en het uitvoeren van extra werkzaamheden.

### 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 2023 verkochten we acht woningen in Deurne, drie woningen in Asten en vier woningen in Delft. Van de zes koopgarantwoningen die we in 2023 terugkochten, zijn er vier kleinere woningen opgenomen in onze betaalbare voorraad. Twee woningen zijn na een periode van leegstand weer verkocht. De verkoop van bestaand bezit draagt voor een bedrag van € 4,5 mln. bij aan de financiering van onze nieuwbouwprojecten en verduurzaming.

#### 3.4.2 Sloop bestaand bezit

We hebben in 2023 geen woningen gesloopt.

### 3.5 Onderhoud

Onderhoudssoort	2023	2022	Vershil
Reparatieonderhoud	1.272.000	1.155.000	117.000
Mutatieonderhoud	432.000	420.000	12.000
Binnenonderhoud	1.311.000	1.121.000	190.000
Planmatig onderhoud	8.264.000	9.420.000	-1.156.000
In beheer gegeven vastgoed	67.000	23.000	44.000
Onderhoud eigen kantoor	59.000	63.000	-4.000
<b>Totaal</b>	<b>11.405.000</b>	<b>12.202.000</b>	<b>-797.000</b>

#### Toelichting

Het reparatieonderhoud is het afgelopen jaar met 10% gestegen. De oorzaak hiervan ligt deels aan hogere prijzen, maar ook door interne toewijzing van kosten.

Ten aanzien van het binnenonderhoud is 17% meer gerealiseerd als gevolg van een toename van het aantal aanvragen voor vervanging van badkamers en het vervangen van oude spiltrappen. Deze gaan gepaard met hogere uitgaven dan bijvoorbeeld een vervanging van vlizotrappen of toiletinrichtingen.

Het planmatig onderhoud laat een afname van 12% zien. De oorzaak hiervan is een afname in de kosten voor planmatig onderhoud uit projecten. In 2022 zijn meer woningen uitgevoerd dan in 2023. Daarentegen is wel een stijging van de kosten te zien in het reguliere planmatig- en contractonderhoud.

## 4. Onze corporatie

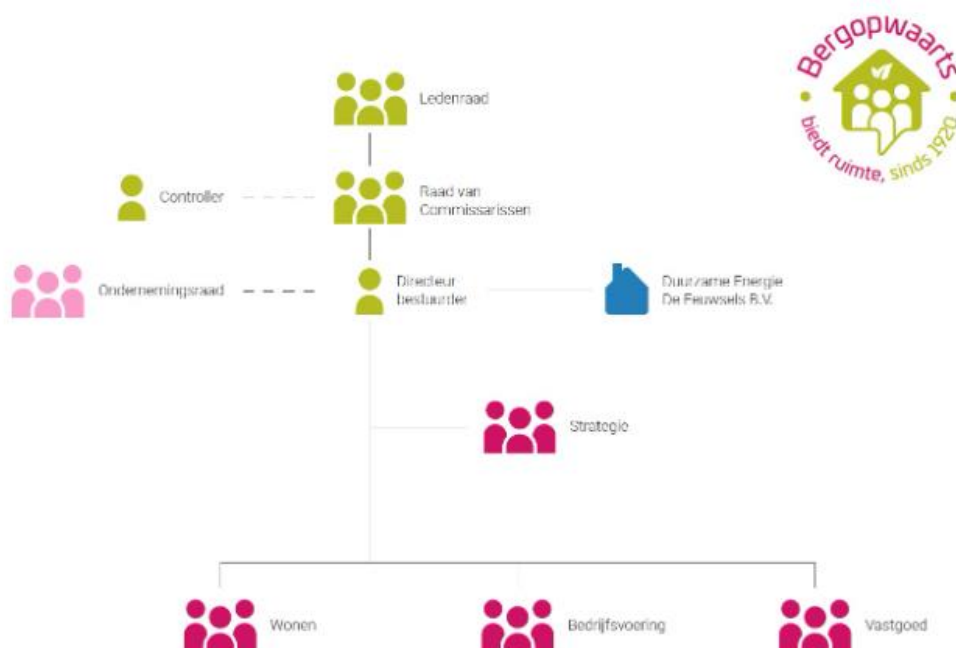
### 4.1 Ondernemingsplan

In 2023 is de besluitvorming rond het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie afgerond. 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. 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.



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, fiscaal en juridisch advies, communicatie, personeelsmanagement en directiesecretariaat.
- De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor de woningen; verhuur, verkoop en dagelijks onderhoud 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, de renovaties en de verduurzaming van onze woningen.

#### **4.2.2 Onze mensen**

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

In 2023 werken we weer 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 zijn we met elkaar aan de slag gegaan om invulling te geven aan een vijftal programmalijnen.

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

Met ingang van september 2023 meten we doorlopend de tevredenheid van onze medewerkers.

De eerste resultaten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek laten positieve resultaten zien. Voor werkgeluk scoren we gemiddeld een 7,1 en de ervaren werkstress laat een score zien van 3,4 (waarbij < 4 als goed ervaren wordt).

Eind 2023 werken 40 (35,06 fte) collega's samen aan de realisatie van onze doelstellingen. De instroom en uitstroom hebben elkaar in evenwicht gehouden. Er zijn in 2023 vijf 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 8 maanden een afgestudeerde mee laten draaien in onze werkprocessen en hier hopelijk ook een enthousiaste medewerker voor de sector of onszelf aan over houden.

##### ***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 2023 86 PE-punten behaald en voldoet daarmee aan de benodigde 60 PE-punten.

##### ***Ziekteverzuim***

Het ziekteverzuim ligt op een voor ons gebruikelijk niveau en is laag. Het verzuim bedroeg in 2023 1,6%, terwijl het totale verzuim in 2022 1,5% was. Het aantal verzuimmeldingen is licht gestegen van 19 naar 22. De oorzaken van het ziekteverzuim zijn divers en niet werk gerelateerd. Het verzuim is vaak kortdurend maar af en toe is een langere herstelperiode nodig. Hierbij passen we maatwerk toe met soms persoonlijke begeleiding.

##### ***Vertrouwenspersoon***

Er is in 2023 voor twee situaties contact geweest met onze externe vertrouwenspersoon bij Bedrijfs Maatschappelijk Werk Eindhoven. Met ingang van 1 januari 2024 is er een nieuwe externe vertrouwenspersoon.

### 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. Per 15 december 2023 heeft de ontbinding van Vastgoed@BOW B.V. plaatsgevonden. Eind 2023 heeft Bergopwaarts slechts één van dit soort 'verbindingen':

- 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 2023

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	36.962	36.414
Opbrengsten servicecontracten	959	893
Overige bedrijfsopbrengsten	143	226
	<b>38.064</b>	<b>37.533</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	2.819	2.475
Onderhoudslasten	11.405	12.202
Leefbaarheid	149	155
Lasten servicecontracten	1.161	908
Niet beïnvloedbare lasten	2.263	5.766
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0
Overige bedrijfslasten	3.114	2.389
Rentelasten	5.625	5.493
	<b>26.536</b>	<b>29.388</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>11.528</b>	<b>8.145</b>
<u>Waardeveranderingen vaste activa</u>		
Verkoopresultaat	1.420	3.041
Afschrijvingen	-245	-247
Waardeveranderingen	10.671	33.795
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.930	-1.469
Resultaat deelnemingen	23	-29
	<b>8.939</b>	<b>35.091</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>20.467</b>	<b>43.236</b>

We zien dat onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten over het afgelopen jaar ten opzichte van 2022 een verhoging laten zien. Het afgelopen jaar zijn deze bedrijfslasten met 22% toegenomen. Dit heeft met name betrekking op lonen en salarissen vanwege een uitbreiding van het aantal medewerkers en een toename van onze ICT-lasten vanwege de verdere digitalisering van onze processen. De onderhoudslasten laten een daling zien (-7%). De verklaring ligt in een vertraging in de ecologische onderzoeken van de verduurzaming van daken, gevels en kozijnen. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden zijn flink gedaald door het vervallen van de verhuurderheffing (-61%).

Ons bedrijfsresultaat laat hierdoor een stijging zien, waardoor we blijven voldoen aan de financiële ratio's. Door stijgende rente en inflatie zien we een stabilisatie van de markt waardoor waardeveranderingen nagenoeg gelijk zijn gebleven.

### 5.1.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 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 € 9,6 mln. (van € 937,4 mln. naar € 947,0 mln.). Omdat we nagenoeg geen nieuwe woningen hebben opgeleverd is de marktwaarde van de bestaande eenheden die ultimo 2022 in exploitatie waren eveneens met € 9,6 mln. gestegen. Dit als gevolg van een stijgende verkoopmarkt en een verhoging van de markthuren. Dit betreft een waardegroei van 1,0%. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft nagenoeg geen invloed gehad op de waardeontwikkeling. Onze streefhuur is gestegen van een gemiddelde van € 618 naar € 638. Daarentegen is de gemiddelde contracthuur met slechts 0,1% gestegen van € 566 naar € 567, vanwege de eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### 5.1.2 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Bergopwaarts van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Bergopwaarts actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.



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

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

Het bestuur van Bergopwaarts heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 527,4 mln. Voor een toelichting van het waarderingsverschil verwijzen wij u naar de toelichting op de balans.

Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### 5.1.4 Aedes Benchmark bedrijfskosten

Een van de prestatievelden van de jaarlijkse Aedes-benchmark is 'De gemiddelde (beïnvloedbare) bedrijfskosten'. Onze benchmark score in 2023 is gebaseerd op de gerealiseerde bedrijfskosten over 2022. Deze liggen in totaal € 37 per verhuureenheid lager dan in het voorgaande jaar van de Aedes-benchmark: € 683 per verhuureenheid (in 2021: € 720 per verhuureenheid). Ondanks dat de volkshuisvestelijke opgave vraagt om uitbreiding en verandering van interne disciplines en verdere digitalisering van onze processen zien we met name door het toevoegen van woningen aan de betaalbare voorraad dat onze score is gedaald. De niet-beïnvloedbare bedrijfskosten (zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing en verhuurderheffing) worden buiten beschouwing gelaten. De beïnvloedbare bedrijfskosten per verhuureenheid bedroegen in 2022 landelijk gemiddeld € 928 per verhuureenheid. Bergopwaarts behoudt hiermee in 2023 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 2023.

#### *Ontwikkeling van de geborgde leningenportefeuille*

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
<b>Stand per 1 januari 2023</b>	204.868
<b>Nieuwe leningen</b>	20.000
<b>Aflossingen</b>	- 16.300
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>208.568</b>

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 2023 bedroeg het saldo van deze lening € 1 mln.

Bergopwaarts heeft geen derivaten in haar portefeuille.

## 5.2 Onze financiële continuïteit

### Prognose kasstroomverloop 2024-2028 (verkort) (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Huren en vergoedingen	39.404	40.759	40.796	40.645	41.934
Onderhoudsuitgaven	-13.235	-15.004	-17.317	-15.949	-16.012
Bedrijfslasten	-10.788	-11.102	-10.884	-10.639	-10.927
Niet beïnvloedbare heffingen	-406	-397	-422	-422	-452
Vennootschapsbelasting	-2.686	-2.404	-1.959	-2.213	-2.367
Rente-uitgaven	-5.712	-5.664	-6.288	-6.237	-6.964
Investeringsuitgaven	-13.445	-39.075	-53.895	-39.686	-25.309
Ontvangsten uit verkoop	24.107	5.381	72.681	5.841	4.631
Financieringskasstroom	-6.000	14.905	0	17.306	15.626
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>11.238</b>	<b>-12.600</b>	<b>22.712</b>	<b>-11.353</b>	<b>160</b>

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

#### 1. Relatie Meerjarenbegroting en gemaakte prestatieafspraken

- We voldoen op bijna alle punten aan de Nationale Prestatieafspraken (NPA) met uitzondering van het aardgasvrij maken van woningen en het aantal middenhuur woningen. We volgen de afspraken uit de NPA voor wat betreft het verhogen van de huren en het toevoegen van sociale woningen aan onze voorraad. De verhoging van de bouwopgave vanuit de woondeal kunnen we met deze begroting niet waarmaken.
- We hebben een getemporeerde onderhouds- en nieuwbouwplanning en we gaan nu uit van het verbeteren van woningen met een E,F en G energielabel voor 2028. Vorig jaar kozen we op dit punt nog voor een versnelling ten opzichte van de NPA.

#### 2. Inzet van vermogen

- De begroting is opgesteld op basis van beschikbaarheid van de middelen en er zijn keuzes gemaakt in de bestedingen. We blijven 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 op den duur niet meer kunnen voldoen aan de externe financiële normen. Vanaf 2036 voldoen we niet meer aan de solvabiliteit en vanaf 2037 komt daar de LTV bij. Dit beeld zien we ook terug bij onze collega-corporaties.

#### 3. Huurbeleid in relatie tot passend toewijzen en de Nationale Prestatieafspraken

- Ons huurbeleid is erop gericht de betaalbaarheid voor onze huurders te waarborgen. Ruim 90% van onze woningen blijft betaalbaar. We kennen een huurbeleid dat ingericht is op een vijftal huurprijzen: de kwaliteitskortingsgrens, een tussencategorie, de lage en hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- We passen een huurverhoging toe die aansluit op de afspraken uit de NPA. Er is rekening gehouden met de eenmalige huurverlaging uit 2023.
- In afwachting van onze visies op de wijken kiezen we ervoor in deze meerjarenbegroting nog 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 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 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.

#### 5. Scenario-analyses

- In de scenario-analyse zien we dat de financiële kengetallen eerder dan de in voorgaande jaren opgestelde begrotingen onder druk staan.
- Naast de economische ontwikkelingen, zijn er scenario's opgenomen die ontwikkelingen in inflatie, rente, beschikbaarheid personeel en bouwkosten weergeven. Ook hebben we inschattingen gemaakt met betrekking tot een lagere huurontwikkeling en tegenvallende verkopen in de komende jaren.

#### 6. Transparante verantwoording in het volkshuisvestingsverslag

- In de meerjarenbegroting ligt niet alleen de focus op de projecten die lopen, of worden gerealiseerd. We hebben eveneens aandacht voor toekomstige projecten en de relatie met de prestatieafspraken. We hebben inzichtelijk op welke punten we achter lopen en die mogelijk vertraagd tot realisatie leiden.

Met behulp van 'slecht weer' scenario's hebben we stresstesten uitgevoerd op deze begroting. Wanneer deze zich cumulatief voltrekken en wij verzuimen om bij te sturen voldoen we in 2026 al niet meer aan de eisen van de ICR en vanaf 2027 niet meer aan de signaalnorm van 75% (intern) van de LTV. De LTV blijft in dit scenario wel binnen de normen van onze externe toezichthouder. De belangrijkste veroorzakers hiervan zijn de verhoging van de rente op langlopende leningen in combinatie met een hogere bouw- en onderhoudsindex en tegenvallende (complexgewijze) verkopen.

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	2,92	2,05	1,58	1,77	1,70	2,09
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde in % (LTV)	≤ 85%	48,75%	56,60%	60,00%	63,80%	68,00%	70,60%
Dekkingsratio marktwaarde in %	≤ 70%	22,74%	22,90%	23,60%	24,70%	26,10%	26,60%
Onderpandratio marktwaarde in %	≤ 70%	35,72%	22,70%	23,60%	24,50%	25,80%	26,30%
Solvabiliteit beleidswaarde in %	≥ 15%	45,85%	36,60%	36,70%	33,70%	31,20%	28,90%

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

## 6. Onze samenwerkingspartners

### 6.1 Huurdersvertegenwoordiging

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

- De jaarlijkse huuraanpassing
- Onze energieagenda en dan met name de verduurzaming bij mutatie (MuRenO)
- De prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
- Voortgang op onze nieuwbouwplannen
- Woonruimteverdeling (Wooniezie)
- Het ondernemingsplan 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, Asten en Helmond. Met de gemeenten Laarbeek, Someren en Delft hebben we geen prestatieafspraken gemaakt, omdat we in deze gemeenten een kleine woningvoorraad hebben.

In 2023 is er gestart met een nieuwe opzet van de prestatieafspraken 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 2023 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 ontwikkelt een professionalisering van de inkoopfunctie volgens het Aedes inkoop-groei-model. We richten ons in eerste instantie op de vastgoedgerelateerde inkoop en kunnen dit uitbreiden naar andere inkopen door Bergopwaarts.

### **Ketensamenwerking**

Voor de bestaande woningen heeft Bergopwaarts in voorgaande jaren een ketensamenwerking met uitvoerende bedrijven ingericht voor het klantgericht binnenonderhoud en verduurzamen bij mutatie (MuReno). In 2022 is daar het schilderwerk bijgekomen (RGS). Daarmee is ca. 60% van het gehele budget ondergebracht in een vorm van ketensamenwerking. Voor 2024 hebben we de uitbreiding van de ketensamenwerking in de vorm van vraaggestuurde verduurzaming op het programma staan (1,5 mln.) en zal gekeken worden naar de mogelijkheid om te werken met vaste ketenpartners voor de onderhouds- en verduurzamingsprojecten.

### **Conceptueel bouwen/design & build**

Bij nieuwbouw werken we bij voorkeur samen met ontwikkelende bouwers volgens het model van design & build. We werken met een eigen standaard programma van eisen als basis van de woningkwaliteit waaraan reeds ontwikkelde projecten getoetst worden of wat als basis dient voor het ontwerp. Het project Sint Jozefpark is in 2022-2023 op deze manier ontwikkeld samen met BAM, op basis van het concept Woonst. De uitvoering hiervan start in 2024. In 2024 zullen we gaan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om nog meer te gaan werken met standaard conceptwoningen en houtbouwconcepten.

## 7. Governance

### 7.1 Governancecode

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

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

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

- Statuten van de vereniging: hierin zijn het doel en taakveld van Bergopwaarts vastgelegd, en de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Bergopwaarts;
- Bestuursreglement: hierin zijn de taken en bevoegdheden van het bestuur en de werkwijze van het managementteam vastgelegd;
- Reglement Raad van Commissarissen: hierin zijn de taken en bevoegdheden van de leden van de RvC vastgelegd, inclusief commissies;
- Reglement financieel beleid en beheer: hierin zijn de kaders voor het financieel beleid en de bijbehorende taken en bevoegdheden vastgelegd;
- Treasurystatuut: hierin is vastgelegd hoe Bergopwaarts de financiële geldstromen, posities en de daaraan verbonden risico's beheerst en stuurt, en hoe het toezicht hierop is ingericht;
- Investeringsstatuut: hierin zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Bergopwaarts vastgelegd met een beschrijving van de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

#### Strategische plannen

In de Governancecode is in principe 2 (Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af) bepaald dat de corporatie in haar strategische plannen vastlegt wat zij ziet als haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen. We hebben in 2023 een nieuwe visie ontwikkeld op onze maatschappelijke positie. Deze visie is vertaald in een missie en in beleidsdoelstellingen die zijn uiteengezet in het ondernemingsplan 2023 – 2027 en een nieuwe portefeuillestrategie.

#### Beloningsbeleid

In de Governancecode is in principe 3 (Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar) bepaald dat de RvC het beloningsbeleid van het bestuur vaststelt conform de geldende wettelijke kaders en dit beleid in het jaarverslag en op de website publiceert. Het beloningsbeleid van ons bestuur wordt vastgesteld in overeenstemming met de ‘Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties’ en de toepasselijke wet- en regelgeving. Het verslag van de RvC bevat de hoofdlijnen van het beloningsbeleid van Bergopwaarts en de manier waarop dit in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. 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 is gestart met het actualiseren van de risicobereidheid. Dit met als doel te bepalen of de huidige risicohouding nog steeds passend is in het licht van veranderende marktomstandigheden en het nieuwe ondernemingsplan dat in 2023 is opgesteld.

Voor risico's die de kern van Bergopwaarts beïnvloeden, kiezen we ervoor om met adequate maatregelen deze risico's terug te brengen 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

Naast de financiële risico's, zoals toegelicht in paragraaf 5.2, evalueren wij onze ondernemingsrisico's met specifieke aandacht voor diverse risicogebieden, waaronder strategisch, operationeel, rapportage en naleving. Deze risico's voldoende beheerst en hebben geen aanzienlijke invloed op het behalen van onze strategische doelen. Voor risico die als 'hoog' zijn gekwalificeerd hebben we, net als in 2022, interne maatregelen genomen om het risico te verminderen. Daarnaast houden we middels sturingsinformatie toezicht op de opvolging van deze maatregelen op de borging van risicomanagement binnen de organisatie.

In 2023 zijn we in samenwerking met een externe partij begonnen met het herzien van de strategische risico's, zodat deze beter aansluiten bij Bergopwaarts en haar strategische doelen. Hierdoor wordt ook het aantal vastgelegde risico's verminderd, wat de effectieve beheersing ten goede komt.

### 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 afdeling (derde lijn) op te zetten. De interne controles zijn in 2023 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 2023 zijn de volgende interne controles uitgevoerd:

- Liquiditeit en treasury
- Jaarlijkse huurverhoging
- Datakwaliteit
- Fiscale positie
- Factuur controles/procuratieregeling

- Crediteuren stamgegevens
- Automatisering en superuserrechten
- Memoriaalboekingen
- Waardering vastgoed in exploitatie
- Aanbestedingen
- Inkoop algemeen
- Nacalculaties/projectevaluaties
- MuRenO
- Verkoop woningen
- Toewijzingen
- Leefbaarheid
- Fraude en Integriteit
- AVG
- Prestatieafspraken.

Jaarlijks ontvangen we een managementletter met bevindingen van de accountant met betrekking tot risico's op het gebied van de administratieve organisatie en interne beheersing. Deze bevindingen worden vertaald naar concrete actiepunten, die we vervolgens rapporteren in de trimesterrapportage. De auditcommissie beoordeelt deze rapportage naderhand.

Tijdens de interim-controle door de accountant is vastgesteld dat de interne organisatie en administratieve processen die relevant zijn voor de jaarrekeningcontrole voldoen aan de gestelde eisen. Er is slechts één risico met een laag risicoprofiel geïdentificeerd. Hoewel dit risico in het kader van de jaarrekening geen substantieel risico vormt, vereist het wel aandacht vanuit de organisatie. Dit betreft specifiek de aantoonbaarheid van de controle prestatielevring bij factuurautorisatie.

#### **In control**

Bergopwaarts heeft de controle stevig in handen (in control). We beschikken over doeltreffende systemen voor risicobeheersing en controle, die structureel zijn geïntegreerd in onze organisatie. Jaarlijks actualiseren we de intern geïdentificeerde risico's en stellen we voor het komende jaar een intern controleplan op dat hierop aansluit. Niettemin blijven we continue, ook in 2024, streven naar verbeteringen in onze systemen voor risicobeheersing en controle. Daarnaast heerst er een cultuur waarbij medewerkers elkaar aanspreken op gedrag en andere aspecten. Dit draagt bij aan een positieve werkomgeving en effectieve samenwerking en 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. Dit jaar zijn de kaders integriteit en gedrag, evenals de klokkenluidersregeling geactualiseerd, waar de ondernemingsraad mee heeft ingestemd. Ook zijn er in samenwerking met collega-corporaties workshops georganiseerd om het bewustzijn rondom deze thema's te vergroten.

In 2023 zijn er binnen Bergopwaarts geen meldingen ontvangen van mogelijke integriteitsschendingen.

### **7.4 Klokkenluidersregeling**

In 2023 zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling.



## 7.5 Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De AVG is inmiddels onderdeel geworden van onze dagelijkse werkzaamheden. Medewerkers zijn zich bewust van het belang van de AVG, en de verplichte aspecten ervan zijn voldoende tot goed geïmplementeerd.

In 2023 ontving de privacy officer binnen onze organisatie een melding. Er was mogelijk sprake van een zogenoemd datalek. Na grondig onderzoek bleek dat het om een incident ging waarbij de privacy van onze huurder mogelijk een risico liep. De organisatie heeft adequaat gereageerd op deze melding, het datalek is gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens, waarna het dossier als afgerond is beschouwd. Aanvullende maatregelen bleken niet noodzakelijk.

De melding bevestigt het bewustzijn onder medewerkers is. Er heerst een cultuur waar meldingen worden beschouwd als kansen om verdere verbeteringen te realiseren in de borging van de AVG. Ook in 2024 blijft AVG de nodige aandacht krijgen, met een awareness programma en een interne controle op dit thema.

## 8. Verslag Raad van Commissarissen

### **Uitgeoefend toezicht**

De Raad van Commissarissen (RvC) is bij Bergopwaarts het toezichthoudend orgaan als bedoeld in artikel 30 van de Woningwet. De structuur en organisatie zijn nader uitgewerkt in statuten en reglementen. De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de manier waarop het bestuur en de RvC functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze leidraad is in 2023 volledig toegepast waarbij voor het vastleggen van de strategische plannen nadere afspraken zijn gemaakt.

Omdat het opstellen van een nieuw ondernemingsplan in 2021 niet de prioriteit had van de toen aangestelde interim-directeur-bestuurder, werd het ondernemingsplan 2017-2020 in onderling overleg met de RvC met een jaar verlengd. Begin 2022 is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan, maar na de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 mei 2022 is hem de tijd en ruimte gegund om dit verder te ontwikkelen. In juni 2023 is het door de RvC goedgekeurde ondernemingsplan 2023-2027 vastgesteld.

Het toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de RvC als geheel. Alle leden beschikken over specifieke deskundigheid en delen de kennis met elkaar en met de organisatie. De bestuurder en de leden van de RvC werken samen vanuit een kritisch open geest. Er heerst een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, durf en respect voor elkaars rollen.

### **Ontwikkelingen 2023**

Met het vaststellen van het ondernemingsplan 2023-2027 met een duidelijke focus op het werkgebied Deurne en Asten werd in 2023 een belangrijke mijlpaal behaald. Daarnaast stond 2023 in het teken van de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie van Bergopwaarts. Met het nieuwe ondernemingsplan streeft onze corporatie naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. Het visitatierapport toont aan dat dit een logisch vervolg is in de ontwikkeling van Bergopwaarts. Daarmee sterken de uitkomsten van de visitatie ons in de overtuiging dat we de juiste koers hebben ingezet.

We zijn ook blij met de komst in 2023 van twee nieuwe commissarissen. Hiermee kan de RvC weer op volle kracht vooruit. Een andere positieve ontwikkeling was dat met de aanstelling in 2023 van een vaste manager Bedrijfsvoering en de komst van een nieuwe manager Vastgoed ook het MT voor het eerst sinds lange tijd weer een volledige vaste bezetting kent. Verder zagen we dat er voor de nieuwe termijn van de ondernemingsraad zoveel animo was dat deze na verkiezingen in 2023 in een nieuwe samenstelling van start is kunnen gaan.

Door de aanhoudende economische en maatschappelijke onzekerheden zagen we in 2023 dat Bergopwaarts allengs scherper aan de wind moet varen. Eind 2023 bleek uit de in de komende meerjarenbegroting opgenomen scenario-analyse dat de financiële kengetallen eerder dan in de begrotingen van voorgaande jaren onder druk komen te staan. Tegelijk dienden zich in 2023 voldoende mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen aan en werd op de valreep van 2023 nog gestart met de bouw van een aantal nieuwe appartementen in Asten. Met het oog op het aanhoudende woningtekort blijven nieuwe ontwikkelingen meer dan nodig. De RvC waakt ervoor dat dit volgens de regels verloopt en ook financieel verantwoord blijft.

### **Volkshuisvestelijke opgave**

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

De RvC wordt goed geïnformeerd over projecten in acquisitie, ontwikkeling en uitvoering. De RvC is van mening dat de volkshuisvestelijke opgave van Bergopwaarts voldoende is uitgevoerd in 2023. De RvC baseert dit op verschillende informatiebronnen, zoals rapportages en verslagen, gesprekken met bijvoorbeeld HBO de Peel alsmede op de manier waarop de controle op de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave binnen de RvC aan de orde is gesteld.

### **Interne beheersing en controle**

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Dit toezicht vindt indirect plaats via de auditcommissie als adviserend orgaan van de RvC. De belangrijkste risico's in de risicomatrix en de managementletter 2022 vormden de basis voor het interne controleplan 2023. Het jaarlijks op te stellen interne controleplan bevat de uit te voeren werkzaamheden op het gebied van interne controles binnen Bergopwaarts en wordt inhoudelijk afgestemd met de externe accountant. Op basis hiervan vinden er maandelijks interne controles plaats. De hierop gebaseerde controledocumenten en samenvattend oordeel van de interne controller zijn in 2023 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.

De RvC heeft een belangrijke rol in de benoeming en opdrachtverstrekking van de externe accountant. In 2023 heeft BDO Audit & Assurance, door de RvC benoemd in 2015, de controle verricht over het boekjaar 2022. Het bestuur en de auditcommissie hebben in 2023 een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant gemaakt. Hieruit kwam een ongewijzigd positief beeld bij zowel Bergopwaarts als bij BDO naar voren. De door BDO in 2022 aangekondigde prijsverhoging was voor Bergopwaarts aanleiding een marktverkenning uit te voeren bij collega-corporaties. Hieruit bleek dat Bergopwaarts een vergelijkbare fee betaalt. Op basis van de evaluatie in 2023 heeft de RvC besloten om ook de opdracht tot de controle van de jaarrekening van 2023 aan BDO te verstrekken. Het controleplan 2023 is in de auditcommissie en in de RvC besproken.

### **Informatievoorziening en dialoog**

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

De RvC heeft twee keer per jaar een overleg met de ondernemingsraad en een keer per jaar met een delegatie medewerkers van Bergopwaarts. De twee huurderscommissarissen overleggen tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met HBO De Peel en de RvC is ook tweemaal per jaar vertegenwoordigd bij de vergaderingen van de Ledenraad. De RvC houdt daarnaast voeling met wat er bij de gemeenten en andere belanghebbenden van de corporatie speelt. Bezoeken aan projecten en deelname aan evenementen geven de afzonderlijke leden een goed beeld van voor wie zij het doen en wat er onder de huurders leeft. De RvC gaat op informele wijze met de verschillende belanghebbenden in gesprek. Op deze manier is de RvC ook aanspreekbaar op zijn gehouden toezicht.

### **Extern toezicht**

#### *Toezichtbrief 2023*

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in 2023 onderzoek uitgevoerd naar onze corporatie op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In haar brief van september 2023 concludeert de Aw dat de geconstateerde bevindingen geen aanleiding geven om voor onze corporatie een nader onderzoek uit te voeren en dat de risico inschatting van onze corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

#### *Beoordeling rechtmatigheid*

Op grond van de Woningwet houdt de Aw toezicht op rechtmatigheid. In 2023 heeft de Aw bij haar beoordeling de verantwoordingsinformatie van Bergopwaarts over het verslagjaar 2022, het accountantsverslag 2022, de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving alsook de controleverklaring gebruikt. De Aw heeft bij brief van 29 november

2023 laten weten dat Bergopwaarts voldoet aan de normen en vereisten en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

#### *Borgingsplafond en borgbaarheid*

In 2023 heeft het WSW de dPi22 van onze corporatie waarin de meerjarenbegroting over 2023 tot en met 2027 is opgenomen beoordeeld. Het WSW heeft bij brief van 10 juli 2023 aangegeven te verwachten dat onze corporatie in de prognoseperiode aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader blijft voldoen. Het WSW heeft ten opzichte van dPi22 correcties opgenomen in het borgingsplafond voor de jaren 2023 tot en met 2025 en verklaard dat Bergopwaarts borgbaar blijft.

#### *Beoordeling risicoprofiel*

Het WSW heeft de business risks van Bergopwaarts beoordeeld en bij brief van 21 december 2023 aangegeven dat het risicoprofiel op basis van deze beoordeling licht afgenomen maar gemiddeld blijft. In verband met de bedrijfsrisico's die op bepaalde onderdelen verhoogd blijven heeft het WSW Bergopwaarts verzocht om voor 1 juni 2024 inzicht te geven in onze concrete wensportefeuille. In de beoordelingsbrief van 22 december 2022 verzocht het WSW een financieringsstrategie op te stellen die aansluit op de portefeuillestrategie van onze corporatie. De nieuwe financieringsstrategie is eind 2023 na goedkeuring van de RvC bij het WSW aangeleverd.

#### **Visitatie**

De Woningwet bepaalt dat een woningcorporatie elke vier jaar moet worden gevisiteerd. In 2023 heeft de RvC samen met de directeur-bestuurder aan het hiervoor geaccrediteerde visitatiebureau Cognitum de opdracht verstrekt om de visitatie over de periode 2019-2022 uit te voeren. Op 21 december 2023 is het visitatierapport gepubliceerd. Uit het rapport blijkt dat onze prestaties van de afgelopen vier jaar door iedereen hoog worden gewaardeerd. Met ons nieuwe ondernemingsplan streven we naar evenwichtige wijken door wijkgericht te werken. De visitatiecommissie ziet dit als een logisch vervolg in de verdere ontwikkeling van Bergopwaarts. Dit bevestigt dat Bergopwaarts met het nieuwe ondernemingsplan de juiste koers heeft ingezet. In het rapport geeft de visitatiecommissie enkele aandachtspunten aan Bergopwaarts mee. We herkennen de in het rapport genoemde verbeterpunten en de RvC ziet er op toe dat hiermee aan de slag wordt gegaan.

#### **Meldingsplicht**

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Zaken als financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer van de corporatie, rechtmatigheidskwesties en het niet halen van de toewijzingsnormen moeten bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties. In 2023 is er in het kader van de meldplicht geen melding gedaan.

#### **Overleg en besluitvorming**

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

Leden van de RvC en het bestuur dragen actief bij aan voorwaarden die tot goede besluitvorming leiden. Onderling respect, goed luisteren en open oog voor andere invalshoeken hebben bijgedragen aan gezamenlijke opvattingen. De besluitvorming in de RvC vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. Bij nieuwbouwprojecten stelt de RvC aan de hand van parameters vast of een project binnen de door de RvC gestelde kaders past. Onderstaand de door de RvC in 2023 ter vergadering genomen en goedgekeurde besluiten.

1. De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de opdracht tot het uitvoeren van de visitatie bij Bergopwaarts in 2023 aan Cognitum te verstrekken.
2. De RvC verleent goedkeuring aan het door de bestuurder aan de Ledenraad ter besluitvorming voorleggen van het voorstel voor de statutenwijziging conform de concept akte van statutenwijziging waaraan de Aw bij brief van 30 januari 2023 haar goedkeuring heeft verleend.

3. De RvC stelt het jaarverslag RvC 2022 vast ter opneming in het jaarverslag 2022 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.
4. De RvC stelt het beoordelingsbeleid/kader bestuurder vast.
5. De RvC stelt de bezoldiging van de RvC voor 2023 vast.
6. De RvC stelt het vergaderschema RvC en governance agenda 2023 vast.
7. De RvC besluit om de opdracht voor de controle van de jaarrekening van 2023 opnieuw aan BDO te verstrekken.
8. De RvC besluit om de heer Hans Broekman onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties per 1 mei 2023 voor een periode van vier jaar te herbenoemen als lid van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.
9. De RvC besluit om de heer Janssens per 28 april 2023 voor een periode van vier jaar te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.
10. De RvC besluit om mevrouw Van Deutekom onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties per 1 mei 2023 voor een periode van vier jaar te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.
11. De RvC verleent goedkeuring aan het Ondernemingsplan 2023-2027 'Samen voor evenwichtige en duurzame wijken' met de toezegging dat de aangepaste paragraaf 2.3.3 ter kennisgeving wordt teruggekoppeld aan de RvC.
12. De RvC verleent goedkeuring aan de Portefeuillestrategie Bergopwaarts 2023-2032.
13. De RvC verleent goedkeuring aan de biedingen voor de gemeenten Asten, Delft, Deurne, Laarbeek en Someren.
14. De RvC stelt de jaarrekening en het jaarverslag BOW 2022 vast en verleent goedkeuring aan het in het jaarverslag opgenomen volkshuisvestingsverslag.
15. De RvC verleent goedkeuring aan het besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2022 van de verbindingen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts:
  1. Vastgoed@BOW B.V.
  - 2 Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.
16. De RvC verleent het bestuur decharge met betrekking tot de overlegde jaarstukken.
17. De RvC verleent goedkeuring aan het boetevrij vervroegd aflossen van de roll-over lening bij de BNG Bank per 1 september 2023.
18. De RvC verleent goedkeuring aan de voorgenomen verkoop van 27,60 m2 grond aan de gemeente Deurne ten behoeve van de herinrichting van de Paul Rubensstraat in Deurne voor € 1.131,60 k.k. (overdrachtsbelasting, notaris en kadasterkosten).
19. De RvC verleent goedkeuring aan de nieuwe financieringsstrategie van Bergopwaarts.
20. De RvC besluit dat de verslagen van commissievergaderingen voortaan worden vastgesteld door de betreffende commissie en vervolgens ter informatie worden geagendeerd voor de RvC-vergadering.
21. De RvC besluit met inachtneming van het positieve advies van de Ledenraad tot goedkeuring van de meerjarenbegroting 2024-2028 zodat tot uitvoering kan worden overgegaan.
22. De RvC besluit tot goedkeuring van de begroting verbindingen 2024.
23. De RvC besluit tot goedkeuring van het Treasury jaarplan 2024 en om goedkeuring te verlenen om voor 2024 en het eerste halfjaar 2025 noodzakelijke (her)financiering aan te trekken binnen de grenzen van het borgingsplafond.
24. De RvC besluit het addendum op het treasurystatuut goed te keuren.
25. De RvC en het bestuur stellen de bestuurlijke reactie visitatie 2019-2022 vast.
26. De RvC stelt het Jaarwerkplan RvC 2024 met inachtneming van de gemaakte opmerkingen vast.
27. De RvC wijst de heer Berends aan als tijdelijke vervanger van mevrouw Callewaert-de Groot als lid van de selectie- en remuneratiecommissie in verband met haar mogelijke herbenoeming.

### **Samenstelling RvC**

Om een evenwichtig samengestelde RvC te bevorderen, heeft de RvC een profielschets opgesteld waarin eisen zijn gesteld aan de samenstelling. Met een matrix is de verscheidenheid van competenties, kennis en ervaring binnen de RvC in beeld gebracht. Voor twee zetels stelt de RvC huurdersbelangenorganisatie HBO De Peel in de gelegenheid een kandidaat voor te dragen. In 2023 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	Burgemeester Bergeijk
De heer F.J. Berends	Vicevoorzitter/Financieel-economisch	Directeur Bedrijfsvoering Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
Mevrouw N.C. Ogg	Lid (huurderszetel)/Juridisch (tot 28 april 2023)	Oprichter en werkzaam bij ONS Advocaten, gevestigd in Eindhoven en Roermond - lid klachtencommissie Wonen Zuid, vanaf oktober 2019 voorzitter - arbiter bij Digitrage - lid Huurcommissie vanaf oktober 2019
De heer G. Janssens	Lid (huurderszetel)/Juridisch (per 28 april 2023)	Advocaat en mediator bij Janssens Advocatuur 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 - bestuurslid Stichting Platform Binnenstad management
Mevrouw G.P. van Deutekom-van de Laar	Lid (huurderszetel)/Sociaal maatschappelijk (per 1 mei 2023)	Bestuurder Kalorama

### Commissies

De RvC heeft commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht. Het werken in commissies biedt de leden van de RvC de mogelijkheid om hun eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee aanvullende meerwaarde in te brengen. De commissies adviseren de RvC omtrent haar taak en bereiden de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies. Bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden dragen de commissies zorg voor een adequate terugkoppeling aan de RvC. De RvC ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. In 2023 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 (per 1 mei 2023)	De commissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan;</li> <li>b. het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave;</li> <li>c. investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering;</li> <li>d. de kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.</li> </ul>
Auditcommissie	De heer Berends (voorzitter) De heer Broekman (tot 28 april 2023) De heer Janssens (per 28 april 2023)	De commissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, significante financiële</li> </ul>

<i>Commissie</i>	<i>Leden</i>	<i>Taken en bevoegdheden</i>
		<p>risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en de werking van de interne gedragscodes;</p> <p>b. de financiële informatieverstopping door Bergopwaarts;</p> <p>c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;</p> <p>d. de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan de externe toezichthouders.</p>
Selectie- en Remuneratiecommissie	Mevrouw Ogg (voorzitter tot 28 april 2023) De heer Janssens (voorzitter per 28 april 2023) Mevrouw Callewaert-de Groot	De commissie dient enerzijds ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de RvC vastgestelde profielschets. Anderzijds richt zij zich in ieder geval op het bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC en verzorgt zij de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

### **Werkzaamheden RvC en commissies**

De RvC stelt elk jaar een vergaderschema en governance agenda op in de vorm van een jaarwerkplan. Dit bevat in ieder geval een aantal in lijn met de jaarlijkse begrotings- en beleidscyclus te agenderen vaste onderwerpen. De besluitvorming over enkele onderwerpen, waaronder het functioneren van de bestuurder en de RvC, gebeurt in besloten kring zonder bijzijn van de bestuurder. In 2023 waren de commissarissen frequent aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en de commissies. Onderstaand het aantal vergaderingen en de belangrijkste agendaonderwerpen:

<i>Aantal vergaderingen</i>	<i>Belangrijkste onderwerpen</i>
Raad van Commissarissen <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 keer regulier</li> <li>• 2 keer besloten</li> </ul>	Voortgang nieuw ondernemingsplan/portefeuillestrategie - opdracht visitatie 2023 - voorstel statutenwijziging - jaarverslag RvC 2022 -beoordelingskader bestuurder - bezoldiging RvC 2023 - vergaderschema RvC en governance agenda 2023 - herbenoeming + werving en selectie commissarissen – concept nieuw ondernemingsplan/portefeuillestrategie – evaluatie accountant/marktverkenning – herbenoeming commissaris Hans Broekman – benoeming commissarissen Giel Janssens en Fieke van Deutekom – nieuw ondernemingsplan/portefeuillestrategie – actualisatie investeringsbesluit St.Jozefpark, Deurne – bod gemeenten Asten, Delft, Deurne, Laarbeek, Someren en Helmond – verkenning bezitstransactie tussen Bergopwaarts en woCom – jaarrekening en jaarverslag BOW 2022 – jaarrekening verbindingen BOW 2022 - vervroegd aflossen roll-over lening per 1 september 2023 – opdrachtbevestiging BDO en controleplan 2023 – concept position paper visitatie – handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit – implementatie ondernemingsplan en portefeuillestrategie – verkoop strook grond Rubensstraat aan gemeente Deurne – nieuwe financieringsstrategie – BDO controleplan 2023 – planning RvC 2024 – statutenwijziging formele afhandeling – meerjarenbegroting 2024-2028 – begroting verbindingen 2024 – treasury jaarplan 2024 – addendum treasury statuut – intern controleplan 2024 – bestuurlijke reactie visitatie 2019-2022 – jaarwerkplan RvC 2024



### Aantal vergaderingen

Commissie  
Maatschappij

- 4 keer

### Belangrijkste onderwerpen

Stand van zaken lopende projecten en acquisitie – projectenoverzicht nieuwbouw – startnotitie Loverbosch 3 Asten – samenwerkingsovereenkomst Binderendreef – jaarlijkse huuraanpassing 2023 – sociaal plan renovatie en groot onderhoud – actualisatie investeringsbesluit St. Jozefpark Deurne – resultaat huuraanpassing 2023 – rol commissie maatschappij, introductie assetmanagement – verkoop strook grond Rubensstraat aan gemeente Deurne – startnotitie Prins Bernardstraat Asten – update prestatieafspraken Deurne en Asten – startnotitie Milhezerweg 11 Deurne – startnotitie Willibrordhaeghe – aankoop woningen Mooiland – verkoop woningen Delft

Auditcommissie

- 4 keer

Evaluatie accountant/marktverkenning – accountantsverslag – jaarrekening en jaarverslag BOW 2022 – jaarrekening verbindingen BOW 2022 – tertiaal managementrapportages – tertiaal treasury rapportages – treasury jaarevaluatie 2022 – voortgang intern controleplan 2022 – mandatering- en procuratieregeling en aangepaste procuratietabel – jaarrekening en jaarverslag BOW 2022 – opdrachtbevestiging BDO en controleplan 2023 – vervoegd aflossen roll-over lening per 1 september 2023 – actualisatie investeringsbesluit St. Jozefpark, Deurne – nieuwe financieringsstrategie – liquidatie Vastgoed@BOW BV – resultaten cybersecuritytest – managementletter BDO concept – addendum treasurystatuut – meerjarenbegroting 2024-2028 concept – begroting verbindingen 2024 concept – treasury jaarplan 2024 – intern controleplan 2024

Selectie- en  
remuneratiecommissie

- 2 keer

Vorbereiden werving en selectie nieuwe commissarissen, functioneren en beoordelen directeur-bestuurder

### Werving en selectie nieuwe commissarissen

In verband met het vroegtijdige vertrek van de heer Delsing (sociaal/maatschappelijke zetel) per 1 januari 2023 en het op 28 april 2023 verlopen van de maximale benoemingstermijn van mevrouw Ogg (juridische zetel) werd eind 2022 de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen in gang gezet. Hiervoor is een extern werving- en selectiebureau ingeschakeld en zijn vacatures gepubliceerd. De selectiecommissie bestond uit vertegenwoordigers van de RvC en het bestuur van HBO De Peel. De directeur-bestuurder was betrokken als adviseur. De twee nieuwe commissarissen, de heer Janssens en mevrouw Van Deutekom-van de Laar, zijn na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties benoemd op voordracht van HBO De Peel.

### Voorkomen belangenverstremgeling

In de statuten en reglementen van Bergopwaarts is vastgelegd dat elke vorm of schijn van belangenverstremgeling tussen een lid van de RvC en Bergopwaarts moet worden vermeden. Sinds het voorjaar van 2023 wordt bij aanvang van elke vergadering van de RvC, auditcommissie en commissie maatschappij mogelijke belangenverstremgeling bij besluitvorming door bestuur of RvC als vast agendapunt behandeld.

### 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. Het is zowel voor bestuurders als commissarissen niet gewenst dat zij een vastgoedportefeuille (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren als deze activiteit in concurrentie treedt met de corporatie, leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang, of tot (schijn van) belangenverstremgeling leidt. De RvC heeft deze handreiking besproken in een reguliere voltallige vergadering. Bij die gelegenheid hebben de directeur-bestuurder en alle commissarissen 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. Op 25 september 2023 vond een externe begeleide evaluatiesessie plaats waarbij de RvC heeft stilgestaan bij zijn eigen functioneren en zijn aandeel in het samenspel RvC-bestuurder en waarbij de commissarissen evaluatief hebben teruggekeken op het eigen functioneren, hun gemeenschappelijke beeld van goed toezicht hebben besproken en waar in de vertaling naar de praktijk ontwikkel- en verbeterpotentieel zit.

### Bezoldiging commissarissen

De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders. De Wet Normering Topinkomens en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting bepalen de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (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 Raad van Commissarissen wordt conform het RvC-besluit d.d. 20 juni 2017 jaarlijks per 1 januari automatisch aangepast op het maximum dat geldt binnen de WNT en de beroepsregel van de VTW voor de bezoldigingsklasse van Bergopwaarts. In lijn hiermee was de bezoldiging van commissarissen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts in 2023 op basis van klasse F als volgt:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 22.440	€ 14.960	€ 14.960

Deze vergoeding is exclusief de vergoeding van de door een commissaris gemaakte onkosten voor het uitvoeren van zijn functie. Er is geen sprake geweest van het verstrekken van financiële voordelen aan commissarissen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

### Permanente educatie

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up-to-date houden van kennis is een doorlopend proces voor alle leden van de RvC. Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en ontvangen diverse publicaties en informatie van de externe toezichthouders, brancheorganisaties en adviseurs. Het bestuur en de leden van de RvC hebben hun kennis ontwikkeld door middel van het volgen van trainingen en het bijwonen van workshops en seminars. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie (PE)-systematiek is hierop van toepassing. Opleidingen stemmen de leden van de RvC onderling af. Op 22 november 2023 hebben de RvC en het bestuur samen een door de MRE (Metropool Regio Eindhoven) georganiseerde themabijeenkomst gevolgd die in het teken stond van meer doen met bestaand bezit voor maatschappelijke opgaven. Onderstaande tabel vermeldt conform het door de VTW ontwikkelde format de door leden van de RvC in 2023 behaalde PE-punten.

Naam commissaris	PE	PE	Overschot/ tekort		
	norm	behaald	2022	Voldaan	2023
<b>De heer Berends</b>	5	+ 3,5	+ 3,5	ja	+ 2
<b>De heer Broekman</b>	5	7	+ 5	ja	+ 5
<b>Mevrouw Callewaert-de Groot</b>	5	0	+ 5	ja	0
<b>Mevrouw Ogg</b>	1	n.v.t.	+ 4	ja	n.v.t.
<b>De heer Janssens</b>	3	8	n.v.t.	ja	+5
<b>Mevrouw G.P. van Deutekom-van de Laar</b>	3	4	n.v.t.	ja	+1

### Beloning bestuurder en beoordeling

Op grond van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting valt de heer Remmerswaal voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2023 in bezoldigingsklasse F. Deze klasse kende in

2023 een maximale bezoldiging van € 187.000. De totale bezoldiging (€ 158.194,-) blijft onder het voor 2023 toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De Selectie- en remuneratiecommissie heeft samen met de op 1 mei 2022 benoemde directeur-bestuurder een passend beoordelingskader opgesteld en op 5 juni 2023 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
<b>De heer Berends</b>	01-12-2018	01-12-2026	01-12-2022	-
<b>De heer Broekman</b>	01-05-2020	01-05-2027	01-05-2023	-
<b>Mevrouw Callewaert-de Groot</b>	01-05-2020	01-05-2024		2024
<b>De heer Janssens</b>	28-04-2023	28-04-2027		2027
<b>Mevrouw Van Deutekom-van de Laar</b>	01-05-2023	01-05-2027		2027

De heer Broekman is na een positief advies van de ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties per 1 mei 2023 voor een periode van vier jaar herbenoemd. Op 28 april 2023 verliep de maximale benoemingstermijn van mevrouw Ogg. De heer Janssens is per 28 april 2023 benoemd als haar opvolger. De heer Delsing stopte vanwege zijn vroegpensioen per 1 januari 2023 als commissaris bij Bergopwaarts. Per 1 mei 2023 is mevrouw Van Deutekom-van de Laar benoemd als zijn opvolger. Beide nieuwe commissarissen zijn op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie benoemd. Op 1 mei 2024 verliep de eerste benoemingstermijn van mevrouw Callewaert-de Groot als commissaris van Bergopwaarts. Zij stelde zich niet voor een tweede termijn beschikbaar. De RvC gaat in 2024 op zoek naar een nieuwe voorzitter van de RvC.

### Vooruitblik

Het jaar 2024 zal vooral in het teken staan van de implementatie van het nieuwe ondernemingsplan waarvoor de eerste stappen in 2023 al zijn gezet. Ook de aandachtspunten uit het laatste visitatierapport worden hierin meegenomen. 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. De RvC houdt hierbij de vinger aan de pols. Daarbij zullen de economische en maatschappelijke onzekerheden ook in 2024 hun weerslag blijven hebben op de volkshuisvesting in Nederland. De RvC stelt daarom samen met het bestuur alles in het werk om ervoor te zorgen dat Bergopwaarts haar maatschappelijke opgaven in alle opzichten kan blijven realiseren.

### Tot slot

De RvC is trots op de in 2023 bereikte resultaten en dankt iedereen die hieraan een bijdrage heeft geleverd. Tot slot ook nog een woord van dank aan mevrouw Ogg die in het voorjaar van 2023 na acht jaar afscheid heeft genomen als commissaris van Bergopwaarts en aan mevrouw Callewaert-de Groot die per 1 mei 2024 afscheid nam als voorzitter van de RvC.

Deurne, 17 juni 2024

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

In de Ledenraadvergadering van 20 maart 2023 hebben de Ledenraad en de directeur-bestuurder samen vastgesteld dat de commissies in de huidige samenstelling prima functioneren.

### 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>
<b>20-03-2023</b>	Ledenraad	Vaststellen advies jaarverslag en jaarrekening 2022 Voorstel wijziging statuten Voortgang ondernemingsplan
<b>20-11-2023</b>	Ledenraad	Vaststellen advies majeure besluiten begroting 2024 Formele afhandeling statutenwijziging Voortgang samenwerking HBO De Peel Vaststellen jaarkalender overleg 2024

### Besluiten en adviezen

De Ledenraad heeft een positief advies uitgebracht over het door de Raad van Commissarissen goed te keuren jaarverslag en jaarrekening 2022 en de majeure besluiten op basis van de begroting 2024. Daarnaast heeft de Ledenraad besloten tot de wijziging van de statuten van Woningbouwvereniging Bergopwaarts in verband met de met ingang van 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet. In de gewijzigde Woningwet zijn adviesbevoegdheden van de Ledenraad vervallen. De Ledenraad kan echter nog steeds advies uitbrengen over de begroting en de jaarstukken. De wijziging is conform de concept akte van statutenwijziging waaraan de Autoriteit woningcorporaties bij brief van 30 januari 2023 haar goedkeuring heeft verleend. Daarbij heeft de Ledenraad besloten dat dit besluit tot wijziging van de statuten niet aan de leden van de vereniging hoeft te

worden voorgelegd middels een referendum. Verder heeft de Ledenraad het vergaderschema voor 2024 vastgesteld.

### **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 2023:

<i>Voorzitter</i>	<i>Vicevoorzitter</i>	<i>Leden</i>
€ 1031,74	€ 859,87	€ 687,90

### **Tot slot**

De Ledenraad bedankt het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de in 2023 prettig verlopen samenwerking en hoopt deze de komende tijd zo voort te kunnen zetten. De Ledenraad hoopt dan ook de samenwerking met de Huurders Belangen Organisatie De Peel op enigerlei wijze te kunnen bevorderen.

Deurne, 19 maart 2024  
Namens de Ledenraad

De heer H. Vos  
Voorzitter



## 10. Ondertekening volkshuisvestelijk verslag

Deurne, 17 juni 2024  
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder

.....  
De heer E. Remmerswaal

Raad van Commissarissen,

.....  
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 2023

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

	Ref.	31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
<b>VASTE ACTIVA</b>					
<i>Immateriële vaste activa</i>	1				
Overig			0		0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2				
DAEB vastgoed in exploitatie		925.971		917.192	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		21.066		20.251	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		71.617		63.514	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.855		208	
			1.024.509		1.001.165
<i>Materiële vaste activa</i>	3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			6.566		6.669
<i>Financiële vaste activa</i>	4				
Deelnemingen		52		523	
Latente belastingvordering(en)		1.006		1.479	
			1.058		2.002
<b>Som der vaste activa</b>			<u>1.032.133</u>		<u>1.009.836</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>					
<i>Vorraden</i>	5				
Overige voorraden		532		525	
			532		525
<i>Vorderingen</i>	6				
Huurdebiteuren		244		154	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		254		1.225	
Overige vorderingen		50		70	
Overlopende activa		1.174		1.584	
			1.722		3.033
<i>Liquide middelen</i>	7		2.481		128
<b>Som der vlottende activa</b>			<u>4.735</u>		<u>3.686</u>
			<u>1.036.868</u>		<u>1.013.522</u>

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

**(voor resultaatbestemming x € 1.000)**

Ref.	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>				
8				
	542.517		531.428	
	194.164		165.215	
	20.467		43.236	
		757.148		739.879
<b>Voorzieningen</b>				
9				
	2.896		9.232	
	0		0	
		2.896		9.232
<b>Langlopende schulden</b>				
10				
	200.838		187.894	
	61.879		56.506	
		262.717		244.400
<b>Kortlopende schulden</b>				
11				
	0		23	
	6.055		12.426	
	2.236		2.669	
	1.685		1.689	
	4.131		3.204	
		14.107		20.011
		<u>1.036.868</u>		<u>1.013.522</u>

## 11.2 Winst-en-verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	Ref.	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	12	36.962	36.414
Opbrengsten servicecontracten	13	959	893
Lasten servicecontracten	14	-1.161	-908
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15	-1.958	-2.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-12.785	-13.498
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	-3.127	-6.454
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>18.890</b>	<b>14.391</b>
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		4.438	5.328
Toegerekende organisatiekosten		-8	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-3.018	-2.287
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>19</b>	<b>1.412</b>	<b>3.041</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-6.243	-10.392
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21	14.184	50.147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		2.730	-5.960
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>10.671</b>	<b>33.795</b>
Overige organisatiekosten	22	-1.432	-582
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-542	-418
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	118	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-5.743	-5.548
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-5.625</b>	<b>-5.493</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>23.374</b>	<b>44.734</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26	-2.930	-1.469
Resultaat deelnemingen	27	23	-29
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>20.467</b>	<b>43.236</b>

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



## 11.3 Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

(x € 1.000)

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	37.065	36.402
Vergoedingen	1.755	839
Overige bedrijfsontvangsten	82	65
Ontvangen interest	63	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>38.965</i>	<i>37.306</i>
Betalingen aan werknemers	-2.861	-2.612
Onderhoudsuitgaven	-11.980	-10.153
Overige bedrijfsuitgaven	-6.008	-5.092
Betaalde interest	-5.496	-5.540
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-338	-124
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-161	-201
Vennootschapsbelasting	-1.486	-3.579
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-28.330</i>	<i>-27.301</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.635</b>	<b>10.005</b>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.488	5.347
(Des)Investeringsontvangsten overige	17	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>4.505</i>	<i>5.347</i>
Nieuwbouw huur	-10.960	-14.828
Verbeteruitgaven	-7.429	-7.994
Aankoop	-941	-691
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-433	-333
Investerings overig	-148	-52
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-19.911</i>	<i>-23.898</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-15.406</b>	<b>-18.551</b>
Ontvangsten verbindingen	495	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>495</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.911</b>	<b>-18.551</b>

## Vervolg kasstroomoverzicht over 2023

	2023	2022
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuw te borgen leningen	20.000	15.000
Aflossing geborgde leningen	-12.300	-10.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.700</b>	<b>5.000</b>
Wijziging kortgeld	0	0
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>3.424</b>	<b>-3.546</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>-943</b>	<b>2.603</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	3.424	-3.546
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>2.481</b>	<b>-943</b>
Opgenomen onder liquide middelen	2.481	128
Opgenomen onder schulden aan banken	0	-1.071
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>2.481</b>	<b>-943</b>

## 11.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

### 11.4.1 Algemene toelichting

#### 1. Activiteiten

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio 'Metropoolregio Eindhoven', waarbij zij de keuze primair laat vallen op de regio's Deurne en Asten en secundair op de regio's Helmond, Laarbeek en Someren. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

#### 2. Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

#### 3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts staat aan het hoofd van de Bergopwaarts-groep. Bergopwaarts past met ingang van boekjaar 2018 de consolidatievrijstelling toe vanwege een te verwaarlozen betekenis en het feit dat er geen specifieke risico's in de deelnemingen aanwezig zijn. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De resultaten van onze deelnemingen worden als resultaat deelnemingen verantwoord in het resultaat.

##### Consolidatievrijstelling

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V. (tot 15-12-2023)	Deurne	100,0%

Bergopwaarts heeft een belang van 57,9% in Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. Deze bv heeft ten doel het realiseren, ontwikkelen en exploiteren van duurzame energievoorzieningen, meer in het bijzonder een WKO-installatie in het Plangebied De Eeuwsels in Helmond voor een periode van in beginsel 60 jaar.

De activiteiten van Vastgoed@BOW B.V. bestonden uit het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen. Vanwege het ontbreken van activiteiten in deze verbinding is de BV met ingang van 15 december 2023 beëindigd.

#### 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.

2023 was een goed jaar voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2023 als volgt (gebaseerd op de definitieve enkelvoudige jaarrekening 2023 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts):

- Groepsvermogen: € 757.148.000 (2022: € 739.879.000)
- Resultaat: € 20.467.000 (2022: € 43.236.000)
- Solvabiliteit: 45,85% (2022: 44,70%)
- Loan-to-value: 48,75% (2022: 46,21%)
- Dekkingsratio: 22,74% (2022: 21,08%)
- Liquiditeit:
  - Operationele kasstroom: € 10.635.000 (2022: € 10.005.000)
  - Current ratio: 0,34 (2022: 0,18)
  - ICR: 2,92 (2022: 2,81%)

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2023 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

Hoewel de waarderingspakketten gecertificeerd worden en allen rekenen met dezelfde uitgangspunten vanuit het handboek modelmatig waarden, 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. Door de overgang van waarderingspakket in 2023 ontstaat nu een verschil in de uitkomsten tussen het voorgaande en huidige pakket als startpunt voor boekjaar 2023. Dit verschil bedraagt € 3,6 mln. en vertegenwoordigt 0,4% van de marktwaarde ultimo boekjaar 2022. Het effect is separaat inzichtelijk gemaakt in het verloopoverzicht van de marktwaarde.

## 6. Presentatiewijziging

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## 7. Stelselwijziging

In 2023 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:

<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
<b>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</b>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
<b>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</b>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
<b>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</b>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<b>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Bergopwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 98,1%/1,9%</b>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

## 11.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met 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 waarden marktwaarde in verhuurde staat.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Bergopwaarts waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

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

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

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

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

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

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

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op waarderingcomplexniveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Bergopwaarts maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

#### *Waarderingsmethode*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten gebeurt aan de hand van twee scenario's: door-exploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

- *Prijnsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;

- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Bergopwaarts heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
<b>Prijsinflatie</b>	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Loonstijging</b>	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	2028: 3,30% 2029 ev: 2,50%
<b>Bouwkostenstijging</b>	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	2028: 3,30% 2029 ev: 2,50%
<b>Leegwaardestijging (Noord-Brabant)</b>	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Leegwaardestijging (Delft en Westland)</b>	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten - EGW</b>	€ 1.441 - € 2.205					
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten - MGW</b>	€ 1.254 - € 2.315					
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - EGW</b>	€ 872 - € 1.181					
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - MGW</b>	€ 726 - € 1.342					
<b>Beheerkosten - EGW</b>	€ 508,90					
<b>Beheerkosten - MGW</b>	€ 499,38					
<b>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</b>	Deurne: 0,1075% Asten: 0,1020% Helmond: 0,1187% Laarbeek: 0,096% Someren: 0,098% Delft: 0,0949%					
<b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)</b>	0,07%					
<b>Huurderving (% van de huursom)</b>	1,00%					
<b>Mutatiekans bij doorexpluiten</b>	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%					
<b>Mutatiekans bij uitponden</b>	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%					
<b>Mutatieleegstand – DAEB</b>	0 maanden					
<b>Mutatieleegstand – niet-DAEB</b>	3 maanden					
<b>Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)</b>	1,00%					
<b>Disconteringsvoet</b>	4,81% - 6,44%					
<b>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde woningen</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
<b>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen</b>		1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
<b>Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo</b>		€ 6,88 - € 8,36 per m2 BVO			
<b>Mutatieonderhoud per m2 bvo</b>		€ 11,53 - € 13,97 per m2 BVO			
<b>Mutatiekosten - marketing</b>		14% van de marktjaarhuur			
<b>Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed</b>		3% van de marktjaarhuur			
<b>Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed</b>		2% van de marktjaarhuur			
<b>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</b>		Deurne: 0,2201% Helmond: 0,2245%			
<b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)</b>		0,13%			
<b>Mutatieleegstand</b>		6 maanden			
<b>Disconteringsvoet</b>		9,42% - 10,33%			

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
<b>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</b>		€ 63,48			
<b>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</b>		€ 213,72			
<b>Beheerkosten – parkeerplaats</b>		€ 31,74			
<b>Beheerkosten – garagebox</b>		€ 43,38			
<b>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)</b>		0,23%			
<b>Mutatieleegstand</b>		6 maanden			
<b>Disconteringsvoet</b>		7,69% - 7,78%			

#### 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
<b>BOG/MOG</b>	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. Taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet als realistisch en is derhalve verlaagd.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
		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).

#### *Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)*

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid, in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan: de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van Bergopwaarts. De Netto Contante Waarde (NCW) berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Bergopwaarts. Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de

beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

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

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

### *Algemeen*

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

### *Typering*

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

### *Waarderingsgrondslag*

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

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

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

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

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

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

## **7. Voorraden**

### **7.1 Grondposities**

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

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

## **8. Vorderingen**

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

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

## **9. Liquide middelen**

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

## **10. Eigen vermogen**

### *Herwaarderingsreserve*

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering 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 waarderingsmethode vermeld.

## **12. Lang- en kortlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

### **11.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

#### **1. Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Bergopwaarts naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Bergopwaarts. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

#### **2. Bedrijfsopbrengsten**

##### ***2.1 Opbrengstverantwoording***

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

##### ***2.2 Huuropbrengsten***

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2023 maximaal 3,1%, als de (kale) huur € 300 of meer per maand is of maximaal € 25, als de (kale) huur lager is dan € 300 per maand. Exclusief de eenmalige huurverlaging heeft Bergopwaarts besloten de kale huur van een sociale sectorwoning met gemiddeld 1,76% te laten stijgen.

De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1% (inflatie 2023 van 3,1% + 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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

### **3.3 Lonen en salarissen en sociale lasten**

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

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

### **3.4 Pensioenlasten**

Bergopwaarts heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

### **3.5 Kosten omtrent leefbaarheid**

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

### **3.6 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

### **3.7 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Bergopwaarts het recht hierop heeft verkregen.

### **3.8 Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

## **4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

## **5. Resultaat deelnemingen**

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

## **6. Belastingen**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Deze VSO is door de Belastingdienst met ingang van 1 januari 2023 opgezegd. Voor Bergopwaarts zijn de gevolgen beperkt, alleen het resterende saldo van de in 2012 en 2013 genomen afwaardering van de WOZ waarde valt volledig vrij in 2023. Dit saldo bedraagt ultimo 2022 € 0,8 mln.

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 2023 kent Bergopwaarts geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

##### Liquiditeitsrisico

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

**31 december 2023**

	<i>x € 1.000</i>
Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	14.021
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2023)	4.223

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 2023 en 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2024 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 2023 (x € 1.000)

### 1 Immateriële vaste activa

	Overig
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	67
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>0</b>
<b>Mutaties 2023</b>	
Investerings	0
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	0
Totaal mutaties	0
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	67
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-67
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>0</b>

In 2023 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	425.230	28.291	453.521
Herwaarderingen	508.051	369	508.420
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-16.089	-8.409	-24.498
Boekwaarde per 1 januari 2023	917.192	20.251	937.443
Mutatie als gevolg van overgang systeem	-3.831	257	-3.574
Boekwaarde per 1 januari 2023	913.361	20.508	933.869
<b>Mutaties 2023</b>			
Verbeteringen	6.904	15	6.919
Aankopen	1.053	321	1.374
Opleveringen	252	0	252
Verkopen	-2.585	0	-2.585
Sloop	0	0	0
Herclassificatie	-106	106	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	5.676	-88	5.588
Afschrijvingen	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	1.417	204	1.621
Totaal mutaties	12.610	558	13.168
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	432.064	28.734	460.798
Herwaarderingen	510.007	539	510.546
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-16.100	-8.207	-24.307
Boekwaarde per 31 december 2023	925.971	21.066	947.037

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 5.302 woningen, 100 garages en 23 eenheden in het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.304,2 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%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Zuidoost-Noord-Brabant bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 9%. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 84 mln. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 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 van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 494,8 mln.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,11%-punt (Corop regio Zuidoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 40 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,37% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,35%

voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De opbouw van de beleidswaarde van Bergopwaarts per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde per 31 december 2023	925.971	21.066	947.037
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	163.628	1.309	164.937
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-456.494	-4.541	-461.035
Aanpassing onderhoudsnorm naar eigen beleid	-192.423	-3.583	-196.006
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-35.007	-263	-35.270
	-520.296	-7.078	-527.374
Beleidswaarde per 31 december 2023	405.675	13.988	419.663

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

### Stappen van marktwaaarde naar beleidswaarde

#### 1. Marktwaaarde in verhuurde staat

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

#### 2. Beschikbaarheid (doorexpluiten)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario uit de marktwaaardeberekening afgedwongen. In 2023 leidt deze correctie tot een opslag in plaats van een afslag voor Bergopwaarts. Dit heeft als oorzaak dat het waardeverlies (overstap van uitponden naar doorexpluiten) niet opweegt tegen de wegvallende overdrachtskosten. De wegvallende overdrachtskosten zitten 2 maal in de marktwaaardeberekening, namelijk in het verschil tussen de bruto en netto marktwaaarde en ook in de eindwaarde. Beide komen in de beleidswaarde te vervallen.

#### 3. Betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform het huurbeleid van Bergopwaarts en rekening houdend met wet- en regelgeving. Bergopwaarts hanteert in haar beleid een streefhuur op basis van het aantal slaapkamers in een woning. Dit resulteert in een vijftal huurprijzen van € 452, € 526, € 647, € 693 en € 772. De afslag is ten opzichte van vorig jaar met 2% gestegen. Dit komt doordat de markthuur harder is gestegen dan de beleidshuur (3,24% ten opzicht van 10,37%)

#### 4. *Kwaliteit (onderhoud)*

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

Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- a. Bergopwaarts gaat uit van gemiddelde onderhoudslasten van € 2.798 per verhuureenheid;
- b. Klachten- mutatie- en planmatig onderhoud worden volledig meegenomen, onderhoudskosten van het eigen kantoor worden onder de beheernorm verantwoord;
- c. De toerekening van personeels- en bedrijfslasten conform het functionele model worden meegenomen;
- d. Voor zowel investeringen in duurzaamheid als het Mureno concept (ingrijpende verbouwing), wordt het gedeelte wat betrekking heeft op instandhoudingsonderhoud, meegenomen in de onderhoudsnorm.
- e. De normen worden bepaald op basis van een ongeïndexeerd gewogen 15-jaars gemiddelde per verhuureenheid per complex.

Ten opzichte van vorig jaar is de afslag ongeveer gelijk gebleven met 20,7% (2022 20%) van de marktwaarde.

#### 5. *Beheer*

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

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

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

Bergopwaarts hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- a. Bergopwaarts gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.028 per verhuureenheid;
- b. Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat (saneringsheffing, heffing Aw) maken geen deel uit van de gemiddelde beheerlasten;
- c. Leefbaarheid is uitgesloten in de bepaling van de beheerlasten.

De norm voor de beheerlasten is met 8,1% gedaald ten opzichte van vorig jaar. Deze daling leidt tot een verlaging van de afslag van 4,3% naar 3,7% van de marktwaarde.

In de jaarrekening kennen we afwijkende uitgangspunten in de toerekening van personeelslasten aan het functionele model. Dit leidt tot afwijkende resultaten ten opzicht van de meerjarenbegroting.

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

	2023	2022
<b>Streefhuur</b>	€ 635	€ 618
<b>Onderhoudsnorm</b>	€ 2.798	€ 2.671
<b>Beheerlasten</b>	€ 1.028	€ 1.053
<b>Discontovoet</b>	5,36%	5,32%

#### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
<b>Disconteringsvoet</b>	5,36%	5,32%
<b>Streefhuur per maand</b>	€ 635 per woning	€ 618 per woning
<b>Lasten onderhoud en beheer per jaar</b>	€ 3.826 per woning	€ 3.724 per woning

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
<b>Disconteringsvoet</b>	0,5% hoger	€ 38.186 lager
<b>Disconteringsvoet</b>	0,5% lager	€ 42.951 hoger
<b>Streefhuur per maand</b>	€ 25 hoger	€ 30.667 hoger
<b>Streefhuur per maand</b>	€ 25 lager	€ 30.667 lager
<b>Lasten onderhoud en beheer per jaar</b>	€ 100 hoger	€ 20.950 lager
<b>Lasten onderhoud en beheer per jaar</b>	€ 100 lager	€ 20.950 hoger

#### *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
Verrijings- of vervaardigingsprijzen	40.505	2.670	43.175
Herwaarderingen	23.009	0	23.009
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-2.462	-2.462
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>63.514</b>	<b>208</b>	<b>63.722</b>
<b>Waardeverminderingen</b>			
Investerings	0	11.287	11.287
Terugkopen	-860	0	-860
Opleveringen	0	0	0
Winsten en verliezen a.g.v. aanpassingen in de marktwaarde	8.963	0	8.963
Waardeverminderingen/afschrijvingen	0	-5.640	-5.640
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Totaal mutaties	8.103	5.647	13.750
Verrijings- of vervaardigingsprijzen	39.646	13.957	53.603
Herwaarderingen	31.971	0	31.971
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-8.102	-8.102
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>71.617</b>	<b>5.855</b>	<b>77.472</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 275 verhuureenheden (2022: 281 eenheden) opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. Alle contracten zijn gebaseerd op het 'koopgarant'-principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%.

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



### 3 Materiële vaste activa

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

	<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.977
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.308
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>6.669</b>
<b>Mutaties 2023</b>	
Investerings	142
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-244
Totaal mutaties	-102
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.986
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.420
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>6.566</b>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

–	grond	geen afschrijvingen
–	opstal	lineair 50 jaar
–	installaties	lineair 25 jaar
–	inventaris	lineair 5 - 25 jaar
–	vervoermiddelen	lineair 5 jaar
–	automatisering	lineair 5 jaar

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die worden gefinancierd door middel van financial lease. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de toegelaten instelling.

## 4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering	Totaal
<b>1 januari 2023</b>			
Boekwaarde	523	1.479	2.002
<b>Mutaties 2023</b>			
Investerings	0	0	0
Kapitaalstorting	0	0	0
Resultaat deelnemingen	23	0	23
Correctie resultaat deelnemingen voorgaand boekjaar	0	0	0
Activering rente	0	0	0
Terugbetaling	0	0	0
Waardeverandering	-494	-473	-967
Totaal mutaties	-471	-473	-944
<b>31 december 2023</b>			
Boekwaarde	52	1.006	1.058

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

### 4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigings- plaats	Belang	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen per 31-12-2023 (x € 1.000)
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	11	52
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100,0%	1	0

Vanwege het ontbreken van activiteiten is besloten Vastgoed@BOW B.V. per 15 december 2023 op te heffen. De tegoeden zijn ten gunste gekomen van de niet-DAEB activiteiten van Bergopwaarts.

#### 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 € 164,9 mln., onderverdeeld naar € 22,2 mln. fiscaal hoger gewaardeerd dan volgens jaarrekeninggrondslagen respectievelijk € 187,1 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 1,97% en hebben een looptijd van 5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,8 mln.

*c. Langlopende leningen*

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 1,97% en hebben een gemiddelde looptijd van 10,5 jaar. De contante waarde van deze latenties bedraagt € 0,2 mln.

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

## 5 Voorraden

	31 december 2023	31 december 2022
Voorraad grondposities	532	525
Totaal voorraden	532	525

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 2023	31 december 2022
Huurdebiteuren	244	154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	254	1.225
Overige vorderingen	50	70
Overlopende activa	1.174	1.584
	<b>1.722</b>	<b>3.033</b>

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit te vorderen vennootschapsbelasting over de jaren 2021, 2022 en 2023. De overlopende activa bestaan uit een vooruitbetaalde rentenota en nog op te leveren verduurzamingsprojecten begin 2024.

### 6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2023	31 december 2022
Huurdebiteuren	404	314
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-160	-160
Totaal huurdebiteuren	<b>244</b>	<b>154</b>

Het achterstandspercentage voor zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,32% (2022: 0,33%).

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

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

### 6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2023	31 december 2022
Vennootschapsbelasting	254	1.225
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<b>254</b>	<b>1.225</b>

### 6.3 Overige vorderingen

	31 december 2023	31 december 2022
Debiteuren	0	55
Overige	50	15
Totaal overige vorderingen	50	70

### 6.4 Overlopende activa

	31 december 2023	31 december 2022
Nog te activeren investeringen	690	1.100
Incasso's onderweg	1	0
Vooruitbetaalde rente leningen	481	479
Vooruitbetaalde overige bedrijfskosten	2	5
Totaal overlopende activa	1.174	1.584

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

## 7 Liquide middelen

	31 december 2023	31 december 2022
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	2.481	128
Totaal liquide middelen	2.481	128

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

## 8 Groepsvermogen

### 8.1 Herwaarderingsreserve

	31 december 2023	31 december 2022
Stand per 1 januari	508.420	473.240
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	-1.748	-716
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	3.874	35.896
Stand 31 december	510.546	508.420

## 8.2 Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden

	31 december 2023	31 december 2022
Stand per 1 januari	23.008	0
Herwaardering voorgaande boekjaren	0	27.666
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. terugkoop	0	-785
Niet gerealiseerde waardeverandering boekjaar	8.963	-3.873
Stand 31 december	31.971	23.008

## 8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
Stand per 1 januari	165.215	148.376
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	43.236	75.024
Mutatie als gevolg van overgang systeem	-3.198	0
Correctie voorgaand jaar	0	-27.663
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. ver-/terugkoop	1.748	1.501
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-12.837	-32.023
Stand 31 december	194.164	165.215

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 2022	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2023
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.232	158	-834	-5.660	2.896
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0
Boekwaarde	9.232	158	-834	-5.660	2.896

### 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 nieuw project is er een onrendabele top gevormd (€ 0,5 mln.). Er is een daling van de onrendabele toppen zichtbaar op de lopende

nieuwbouwprojecten Jozefpark en Katoenstraat (€ 0,3 mln.). De totale voorziening van € 2,9 mln. kan aangemerkt worden als langlopend.

## 10 Langlopende schulden

	31 december 2023			31 december 2022		
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
Schulden/leningen banken	16.000	182.567	198.567	2,65%	185.568	2,73%
Agio Vestia lening	222	2.049	2.271		2.326	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	61.879	0	61.879		56.506	
Overige schulden	0	0	0		0	
Totaal	78.101	184.616	262.717	2,65%	244.400	2,73%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 6,0 mln.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 214,3 mln. (2022: € 196,4 mln.). De marktwaarde is gebaseerd op de verstrekingscurve per 31 december 2023 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 219,4 mln.

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

### 10.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2023 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen banken
Stand per 1 januari 2023 (lang- en kortlopend)	199.249
Bij: opname leningen	20.000
Bij: agio op nieuwe leningen	0
Af: reguliere aflossingen	-12.300
Af: extra aflossingen	0
Af: vrijval agio leningen	-55
Stand per 31 december 2023 (lang- en kortlopend)	206.894

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn € 6,1 mln.

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn € 200,8 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% (2022: 3,50%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,15% (2022: 0,165%). 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	1-11-2024	3,630%	0,180%	3,810%
	<u>18.500</u>				

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

#### 10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2023	31 december 2022
<b>1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.506	56.330
<b>Mutaties</b>		
Herwaarderingen	6.233	1.301
Verminderingen (terugkopen)	-860	-1.125
Waardeverminderingen	0	0
	<u>5.373</u>	<u>176</u>
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<u>61.879</u>	<u>56.506</u>

#### 11 Kortlopende schulden

	31 december 2023	31 december 2022
Schulden aan overheid	0	23
Schulden aan banken	6.055	12.426
Schulden aan leveranciers	2.236	2.669
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.685	1.689
Overlopende passiva	4.131	3.204
Totaal kortlopende schulden	<u>14.107</u>	<u>20.011</u>

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, € 6,0 mln.



### 11.1 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2023	31 december 2022
Omzetbelasting	1.614	1.620
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	71	69
Totaal belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.685	1.689

### 11.2 Overlopende passiva

	31 december 2023	31 december 2022
Niet vervallen rente van geldleningen	2.762	2.516
Vooruitontvangen huurinkomsten	283	240
Af te rekenen servicekosten	824	104
Nog te factureren accountantskosten	70	64
Nog te factureren projectkosten	37	171
Nog te factureren verhuurderbijdrage	19	12
Nog te factureren taxatiekosten	2	7
Nog te factureren overige bedrijfskosten	47	4
Niet opgenomen verlofrechten	86	85
Overige	1	1
Totaal overlopende passiva	4.131	3.204

## 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,3 mln.) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 5,3 mln. per 31 december 2023.

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 € 12,4 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

#### Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2023 heeft Bergopwaarts onderhoudsverplichtingen aangegaan voor in totaal € 1,7 mln. (31 december 2022: € 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 2023 bedraagt de openstaande verplichting voor Bergopwaarts € 0,1 mln.

#### Kredietfaciliteit

Door de ING Bank is een kredietfaciliteit van € 2,5 mln. verstrekt in rekening-courant.

#### Automatisering

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

### **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 2023 (x € 1.000)

### 12 Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	36.208	35.583
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.124	1.264
	<u>37.332</u>	<u>36.847</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-282	-299
huurderiving wegens oninbaarheid	-29	-88
verleende kortingen ter voorkoming van leegstand	-59	-46
	<u>-370</u>	<u>-433</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>36.962</u>	<u>36.414</u>

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

- verhoging van de huren wegens de jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en woningverbetering tot een bedrag van € 0,3 mln.;
- het verlagen van de huren wegens een eenmalige korting aan huurders met een inkomen tot en met 120% van het sociaal minimum tot een bedrag van € 0,4 mln.;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,1 mln.;
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
Deurne	24.731	24.160
Asten	8.163	8.113
Helmond	2.975	3.010
Laarbeek	320	320
Someren	38	38
Delft	735	773
	<u>36.962</u>	<u>36.414</u>

### 13 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	972	898
Af: huurderiving wegens leegstand	-13	-5
Totaal opbrengsten servicecontracten	959	893

Het derving percentage bedraagt 1,34% (2022: 0,56%).

### 14 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Water en electra	333	205
Schoonhouden algemene ruimten	308	289
Huismeesteractiviteiten	38	41
Kosten warmwatervoorzieningen	464	355
Tuinonderhoud	5	5
Telefoon liften	5	5
Service commerciële ruimten	7	4
Overigen	1	4
Totaal lasten servicecontracten	1.161	908

## 15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-81	-195
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-81	-195
<i>Personeelslasten</i>		
Bruto-salaris	1.949	1.737
Vakantiegeld	156	141
Overig	61	33
Subtotaal lonen en salarissen	2.166	1.911
Sociale lasten	365	306
Pensioenpremie	288	258
Subtotaal personeelslasten	2.819	2.475
Toegerekende personeelslasten aan onderhoud	-771	-774
Toegerekende personeelslasten aan leefbaarheid	-196	-156
Toegerekende personeelslasten aan verkoop vastgoedportefeuille	-8	0
Subtotaal personeelslasten	1.844	1.545
<i>Bedrijfslasten</i>		
Overige personeelslasten	486	478
Huisvestingslasten	77	54
Bestuurslasten	140	111
ICT lasten	589	378
Algemene lasten	897	650
Subtotaal bedrijfslasten	2.189	1.671
Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoud	-609	-523
Toegerekende bedrijfslasten aan leefbaarheid	-198	-107
Subtotaal bedrijfslasten	1.382	1.041
<i>Afschrijvingslasten</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	0	7
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	245	240
Subtotaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	245	247
<i>Niet vastgoedgerelateerde organisatiekosten</i>		
	-1.432	-582
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.958	2.056

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2022 gestegen. Het aantal fte (35,06; gemiddeld 34,3 fte) eind 2023 is toegenomen ten opzichte van 2022 (31,91; gemiddeld 32,09 fte).

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

De pensioenlasten zijn afhankelijk van de salarissen.

De overige personeelslasten zijn nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de kosten in 2022. Het aantal fte voor het structureel inhuren van medewerkers is gelijk gebleven met 0,56 fte (2022: 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.

De algemene kosten laten een stijging zien ten opzichte van 2022. In 2023 hebben we het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie vastgesteld, waarbij we externe adviezen hebben ingewonnen. Daarnaast zijn we gestart met een herijking van ons risicomanagement en heeft de vierjaarlijkse verplichte visitatie plaatsgevonden. De stijging van de energieprijzen zien wij sterk terugkomen in de energielasten van ons eigen kantoor. Deze redenen veroorzaken de eerder genoemde stijging van de algemene kosten.

### 15.1 Accountants honoraria

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

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	134	109
Andere controlerwerkzaamheden	10	14
Andere niet-controlediensten	0	0
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>144</b>	<b>123</b>

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 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

## 16 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.830	1.661
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	9.575	10.540
<b>Subtotaal onderhoudsuitgaven</b>	<b>11.405</b>	<b>12.201</b>
Toegekende organisatiekosten	1.380	1.297
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>12.785</b>	<b>13.498</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2023	2022
Planmatig onderhoud	9.575	10.540
Mutatie-onderhoud	432	420
Serviceonderhoud	1.272	1.155
In beheer gegeven vastgoed	67	23
Onderhoud eigen kantoorpand	59	63
<b>Totaal onderhoudsuitgaven</b>	<b>11.405</b>	<b>12.201</b>

## 17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
<i>Baten woningexploitatie</i>		
Overige baten	-62	-31
Subtotaal baten woningexploitatie	-62	-31
<i>Niet-beïnvloedbare kosten</i>		
Verhuurdersheffing	0	3.645
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	19	12
Belastingen	2.215	2.081
Subtotaal niet-beïnvloedbare kosten	2.234	5.738
<i>Overige lasten woningexploitatie</i>		
Verzekeringen	265	237
Contributie landelijke federatie	42	39
Kosten servicefonds	129	31
Overige exploitatielasten	519	440
Subtotaal lasten woningexploitatie	955	747
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.127	6.454

## 18 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2023	2022
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

	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.546	5.446
Af: direct toerekenbare kosten	-108	-118
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.438	5.328
Toegerekende organisatiekosten	-8	0
Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-2.585	-2.126
Af: Boekwaarde verkopen teruggekochte VOV woningen	-433	-161
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.412	3.041

## 20 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2023	2022
Mutatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw	-698	4.711
Verlies uit investeringen in activa in exploitatie	6.919	7.512
Terugneming ORT als gevolg van lagere stichtingskosten nieuwbouw	0	-1.854
Afboeken projectkosten	22	23
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa</b>	<b>6.243</b>	<b>10.392</b>

In 2023 is er een nieuwe onrendabele top genomen voor het project Prins Bernhardstraat waarvan in 2023 een bestuursbesluit is genomen voor een bedrag van € 0,5 mln. en hebben er waardemutaties voorgedaan op reeds genomen verliezen van de projecten Sint Jozefpark en Katoenstraat (negatief € 0,3 mln.). Het project Heusden-Oost is beëindigd waardoor de onrendabele top van dit project is vrijgevallen in het resultaat (negatief € 0,9 mln.). Daarnaast is het verlies op investeringen in activa in exploitatie eveneens hier verantwoord (€ 6,9 mln.).

## 21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.184	-50.147
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.730	5.960
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-16.914</b>	<b>-44.187</b>

## 22 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Bestuur en toezicht	108	111
Stakeholders	71	53
Communicatie en PR	11	13
Personeel en Organisatie	660	110
Financieel beheer	256	171
<b>Overige organisatiekosten (verhuur en beheer)</b>	<b>1.106</b>	<b>458</b>
Heffing bijdrage AW/CFV	29	28
Obligheffing WSW	297	96
Heffingen	326	124
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>1.432</b>	<b>582</b>

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



## 23 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	6	10
Mens gerelateerde leefbaarheid	142	145
Toegerekende organisatiekosten	394	263
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>542</b>	<b>418</b>

## 24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
<b>Rente op vorderingen</b>		
Rente op liquide middelen	63	0
Vrijval disagio langlopende leningen	55	55
<b>Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>118</b>	<b>55</b>

## 25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
<b>Rentelasten</b>		
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen *)	-5.656	-5.376
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Overige schulden	-87	-172
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-5.743</b>	<b>-5.548</b>

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

	2023	2022
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-5.602	-5.381
- rentelasten van leningen met een variabele rente	-54	5
<b>Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen</b>	<b>-5.656</b>	<b>-5.376</b>

## 26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Acute belastingen huidig jaar	2.870	1.742
Acute belastingen voorgaande jaren	-413	280
Mutatie latente belastingen	473	-553
Totaal	2.930	1.469

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2023	
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening		23.374
Waardeveranderingen vastgoed	-10.693	
Afschrijvingen	-943	
Tijdelijke verschillen	-447	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-12.083
Belastbaar bedrag		11.291
Fiscale verliescompensatie		0
		11.291
Verschuldigde winstbelasting		2.870

	2023	2022
Acute belastingen	-2.457	-2.022
Mutatie latente belastingen	-473	553
Totaal ten laste (-)/gunste van het resultaat	-2.930	-1.469

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. Op dit moment is een aantal elementen in de fiscale positie cijfermatig nog niet inzichtelijk te maken vanwege de nog te ontvangen WOZ-beschikkingen 2024.

De acute VpB-positie voor het jaar 2023 is bepaald op € 2,9 mln. Bergopwaarts beschikt niet meer over in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen.

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,9% (2022: 2,0%). 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 2022 en 2023 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

## 27 Resultaat deelnemingen

	2023	2022
Duurzame Energie de Eeuwsels BV	22	-27
Vastgoed@BOW B.V.	1	-2
Totaal resultaat deelnemingen in het resultaat	23	-29

### Overige informatie

## 28 Aantal werknemers

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 34,3 werknemers in dienst (2022: 32,09). 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 2023 als 2022 buiten Nederland werkzaam geweest.

## 12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### 12.1 Gescheiden balans per 31 december 2023

Bedragen x € 1.000

	31 december 2023				31 december 2022			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<i>Immateriële vaste activa</i>								
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	925.971	0	0	925.971	917.192	0	0	917.192
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	21.066	0	21.066	0	20.251	0	20.251
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	62.165	9.452	0	71.617	54.944	8.570	0	63.514
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.855	0	0	5.855	208	0	0	208
	<u>993.991</u>	<u>30.518</u>	<u>0</u>	<u>1.024.509</u>	<u>972.344</u>	<u>28.821</u>	<u>0</u>	<u>1.001.165</u>
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.879	687	0	6.566	6.023	646	0	6.669
<i>Financiële vaste activa</i>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	25.393	52	-25.393	52	24.105	523	-24.105	523
Latente belastingvordering(en)	812	194	0	1.006	1.256	223	0	1.479
	<u>26.205</u>	<u>246</u>	<u>-25.393</u>	<u>1.058</u>	<u>25.361</u>	<u>746</u>	<u>-24.105</u>	<u>2.002</u>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.026.075</b>	<b>31.451</b>	<b>-25.393</b>	<b>1.032.133</b>	<b>1.003.728</b>	<b>30.213</b>	<b>-24.105</b>	<b>1.009.836</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<i>Voorraden</i>								
Overige voorraden	131	401	0	532	124	401	0	525
	<u>131</u>	<u>401</u>	<u>0</u>	<u>532</u>	<u>124</u>	<u>401</u>	<u>0</u>	<u>525</u>
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	244	0	0	244	154	0	0	154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	254	0	0	254	1.225	0	0	1.225
Overige vorderingen	50	0	0	50	70	0	0	70
Overlopende activa	1.174	0	0	1.174	1.584	0	0	1.584
	<u>1.722</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.722</u>	<u>3.033</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.033</u>
<i>Liquide middelen</i>								
	261	2.220	0	2.481	0	1.528	-1.400	128
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>2.114</b>	<b>2.621</b>	<b>0</b>	<b>4.735</b>	<b>3.157</b>	<b>1.929</b>	<b>-1.400</b>	<b>3.686</b>
	<u>1.028.189</u>	<u>34.072</u>	<u>-25.393</u>	<u>1.036.868</u>	<u>1.006.885</u>	<u>32.142</u>	<u>-25.505</u>	<u>1.013.522</u>

Bedragen x € 1.000

	31 december 2023				31 december 2022			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>								
Herwaarderingsreserve	542.517	4.442	-4.442	542.517	531.428	3.235	-3.235	531.428
Overige reserves	194.164	20.129	-20.129	194.164	165.215	21.500	-21.500	165.215
Resultaat boekjaar	20.467	822	-822	20.467	43.236	-630	630	43.236
	<u>757.148</u>	<u>25.393</u>	<u>-25.393</u>	<u>757.148</u>	<u>739.879</u>	<u>24.105</u>	<u>-24.105</u>	<u>739.879</u>
<b>Voorzieningen</b>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.896	0	0	2.896	9.232	0	0	9.232
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>2.896</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.896</u>	<u>9.232</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.232</u>
<b>Langlopende schulden</b>								
Schulden/leningen banken	200.838	0	0	200.838	187.894	0	0	187.894
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.544	8.335	0	61.879	48.759	7.747	0	56.506
	<u>254.382</u>	<u>8.335</u>	<u>0</u>	<u>262.717</u>	<u>236.653</u>	<u>7.747</u>	<u>0</u>	<u>244.400</u>
<b>Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan overheid	0	0	0	0	23	0	0	23
Schulden aan banken	6.055	0	0	6.055	13.826	0	-1.400	12.426
Schulden aan leveranciers	2.194	42	0	2.236	2.619	50	0	2.669
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.408	277	0	1.685	1.458	231	0	1.689
Overlopende passiva	4.106	25	0	4.131	3.195	9	0	3.204
	<u>13.763</u>	<u>344</u>	<u>0</u>	<u>14.107</u>	<u>21.121</u>	<u>290</u>	<u>-1.400</u>	<u>20.011</u>
	<u><u>1.028.189</u></u>	<u><u>34.072</u></u>	<u><u>-25.393</u></u>	<u><u>1.036.868</u></u>	<u><u>1.006.885</u></u>	<u><u>32.142</u></u>	<u><u>-25.505</u></u>	<u><u>1.013.522</u></u>

## 12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2023

Bedragen x € 1.000

	31 december 2023				31 december 2022			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	35.619	1.343	0	36.962	35.078	1.336	0	36.414
Opbrengsten servicecontracten	808	151	0	959	776	117	0	893
Lasten servicecontracten	-978	-183	0	-1.161	-789	-119	0	-908
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.873	-85	0	-1.958	-1.864	-192	0	-2.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.585	-200	0	-12.785	-13.271	-227	0	-13.498
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.928	-199	0	-3.127	-6.365	-89	0	-6.454
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>18.063</b>	<b>827</b>	<b>0</b>	<b>18.890</b>	<b>13.565</b>	<b>826</b>	<b>0</b>	<b>14.391</b>
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
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.438	0	0	4.438	4.793	535	0	5.328
Toegerekende organisatiekosten	-8	0	0	-8	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.018	0	0	-3.018	-1.948	-339	0	-2.287
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.412</b>	<b>2.845</b>	<b>196</b>	<b>0</b>	<b>3.041</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.228	-15	0	-6.243	-10.279	-113	0	-10.392
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.428	-244	0	14.184	50.539	-392	0	50.147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.387	343	0	2.730	-4.861	-1.099	0	-5.960
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>10.587</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>10.671</b>	<b>35.399</b>	<b>-1.604</b>	<b>0</b>	<b>33.795</b>
Overige organisatiekosten	-1.408	-24	0	-1.432	-570	-12	0	-582
Kosten omtrent leefbaarheid	-530	-12	0	-542	-408	-10	0	-418
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	118	0	0	118	55	0	0	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.743	0	0	-5.743	-5.547	-1	0	-5.548
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.625</b>	<b>-5.492</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-5.493</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>22.499</b>	<b>875</b>	<b>0</b>	<b>23.374</b>	<b>45.339</b>	<b>-605</b>	<b>0</b>	<b>44.734</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.854	-76	0	-2.930	-1.473	4	0	-1.469
Resultaat deelnemingen	822	23	-822	23	-630	-29	630	-29
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>20.467</b>	<b>822</b>	<b>-822</b>	<b>20.467</b>	<b>43.236</b>	<b>-630</b>	<b>630</b>	<b>43.236</b>

## 12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2023

Bedragen x € 1.000

	31 december 2023				31 december 2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Operationele activiteiten</u>								
Huurontvangsten	35.722	1.343	0	37.065	35.066	1.336	0	36.402
Vergoedingen	1.604	151	0	1.755	722	117	0	839
Overige bedrijfsontvangsten	82	0	0	82	65	0	0	65
Ontvangen interest	63	0	0	63	0	0	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>37.471</b>	<b>1.494</b>	<b>0</b>	<b>38.965</b>	<b>35.853</b>	<b>1.453</b>	<b>0</b>	<b>37.306</b>
Betalingen aan werknemers	-2.760	-101	0	-2.861	-2.520	-92	0	-2.612
Onderhouds uitgaven	-11.657	-323	0	-11.980	-9.884	-269	0	-10.153
Overige bedrijfsuitgaven	-5.894	-114	0	-6.008	-4.996	-96	0	-5.092
Betaalde interest	-5.496	0	0	-5.496	-5.540	0	0	-5.540
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-337	-1	0	-338	-124	0	0	-124
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-122	-39	0	-161	-199	-2	0	-201
Vennootschapsbelasting	-1.446	-40	0	-1.486	-3.484	-95	0	-3.579
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-27.712</b>	<b>-618</b>	<b>0</b>	<b>-28.330</b>	<b>-26.747</b>	<b>-554</b>	<b>0</b>	<b>-27.301</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.759</b>	<b>876</b>	<b>0</b>	<b>10.635</b>	<b>9.106</b>	<b>899</b>	<b>0</b>	<b>10.005</b>
<u>(Des) Investeringsactiviteiten</u>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.488	0	0	4.488	5.045	1.229	-927	5.347
(Des) Investeringsontvangsten overige	0	17	0	17	0	0	0	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>4.488</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>4.505</b>	<b>5.045</b>	<b>1.229</b>	<b>-927</b>	<b>5.347</b>
Nieuwbouw huur	-10.960	0	0	-10.960	-14.828	0	0	-14.828
Verbeteruitgaven	-7.419	-10	0	-7.429	-7.925	-69	0	-7.994
Aankoop	-622	-319	0	-941	-937	-681	927	-691
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-433	0	0	-433	0	-333	0	-333
Investerings overig	0	-148	0	-148	0	-52	0	-52
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-19.434</b>	<b>-477</b>	<b>0</b>	<b>-19.911</b>	<b>-23.690</b>	<b>-1.135</b>	<b>927</b>	<b>-23.898</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-14.946</b>	<b>-460</b>	<b>0</b>	<b>-15.406</b>	<b>-18.645</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>-18.551</b>
Ontvangsten verbindingen	0	495	0	495	0	0	0	0
Ontvangsten overig	219	0	-219	0	465	0	-465	0
Uitgaven overig	0	-219	219	0	0	-465	465	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>219</b>	<b>276</b>	<b>0</b>	<b>495</b>	<b>465</b>	<b>-465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.727</b>	<b>-184</b>	<b>0</b>	<b>-14.911</b>	<b>-18.180</b>	<b>-371</b>	<b>0</b>	<b>-18.551</b>

## Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht over 2023

*Bedragen x € 1.000*

	31 december 2023				31 december 2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>Financieringsactiviteiten</u>								
Nieuw te borgen leningen	20.000	0	0	20.000	15.000	0	0	15.000
Aflossing geborgde leningen	-12.300	0	0	-12.300	-10.000	0	0	-10.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.700</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>2.732</b>	<b>692</b>	<b>0</b>	<b>3.424</b>	<b>-4.074</b>	<b>528</b>	<b>0</b>	<b>-3.546</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>-2.471</b>	<b>1.528</b>	<b>0</b>	<b>-943</b>	<b>1.603</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>2.603</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	2.732	692	0	3.424	-4.074	528	0	-3.546
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>261</b>	<b>2.220</b>	<b>0</b>	<b>2.481</b>	<b>-2.471</b>	<b>1.528</b>	<b>0</b>	<b>-943</b>



## 13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Het voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000, 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 2023 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

#### *Leidinggevende topfunctionarissen*

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	E. Remmerswaal
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang <sup>6</sup> en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging<sup>9</sup></b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.018
Beloningen betaalbaar op termijn	20.176
<i>Subtotaal</i>	<i>158.194</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	158.194
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 2022	
bedragen x € 1	E. Remmerswaal
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/05 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	86.231
Beloningen betaalbaar op termijn	12.477
<i>Subtotaal</i>	<i>98.708</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	121.493
<b>Bezoldiging</b>	98.708

### Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023						
bedragen x € 1	A. Callewaert – de Groot		J.G. Broekman		F.J. Berends	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	22.440		14.960		14.960	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050		18.700		18.700	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	22.440		14.960		14.960	
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 2022						
bedragen x € 1	A. Callewaert – de Groot		J.G. Broekman		F.J. Berends	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	21.720		14.480		14.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150		18.100		18.100	

Gegevens 2023						
bedragen x € 1	G.B.J.M. Janssens		G.P. van Deutekom		N.C. Ogg	
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 27/04	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	10.165		10.042		4.795	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.706		12.552		5.994	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	10.165		10.042		4.795	
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 2022	
bedragen x € 1	N.C. Ogg
<b>Functiegegevens</b>	
	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>	
Bezoldiging	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



## 14. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, 17 juni 2024  
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directeur-bestuurder,

.....  
De heer E. Remmerswaal

Raad van Commissarissen,

.....  
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

#### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
<p>De jaarrekening bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de balans per 31 december 2023;</li> <li>2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en</li> <li>3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.</li> </ol>	<p>Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).</p>

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Bergopwaarts zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 18.145.000. 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 € 744.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 907.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 37.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2023 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 5.2 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- ▶ Wij hebben kennisgenomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.



- ▶ Wij hebben kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennisgenomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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 kennisgenomen 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
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>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.</p>

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
<p>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.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd, notulen - en de projectenspecificatie beoordeeld ter identificatie van significante aanbestedingen, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

#### *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. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij ter zake geen frauderisico van materieel belang.



- ▶ **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - ▷ transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

#### **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
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 947.037.000 wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Woningbouwvereniging Bergopwaarts.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningbouwvereniging Bergopwaarts past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 56-61 van de jaarrekening.</p> <p>De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend 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.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

<p>en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 61 en 62 (grondslagen) en pagina 74 tot en met 77 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningbouwvereniging Bergopwaarts gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'.</p> <p>Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde op pagina 74 en 75 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de</p>





<p>Zoals toegelicht op pagina 76 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.</p> <p>De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.</p>	<p>beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 77 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 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 29 maart 2024.</p>
---	--

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ 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.

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

##### **Benoeming**

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

##### **Geen verboden diensten**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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





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

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

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

---

Tilburg, 18 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. M.A. van Rooij RA

---

## 17. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>						
In eigendom	5.045	5.049	4.949	4.787	4.773	4.772
In eigendom in gemeente Delft	89	94	103	103	103	103
Kamerverhuur	83	83	83	89	89	89
Garages	100	100	104	106	113	120
Zakelijke ruimte	23	23	40	44	44	44
Woningen in beheer	0	0	0	0	0	0
Standplaatsen in eigendom	55	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	30	29	28	28	27	27
Bedrijfspanden in beheer	0	0	0	0	0	0
Overig onroerend goed	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>5.425</b>	<b>5.433</b>	<b>5.362</b>	<b>5.212</b>	<b>5.204</b>	<b>5.210</b>
<b>Huurklasse (aantal VHE)</b>						
Goedkope huur	585	618	647	568	654	726
Betaalbare huur	4.317	4.280	4.182	4.000	3.915	3.821
Dure huur	232	245	223	322	307	328
Onzelfstandige overige wooneenheden	168	167	166	172	171	171
<b>In het boekjaar (aantal VHE)</b>						
Verkocht	15	18	16	36	26	57
Gesloopt	0	0	0	23	0	0
Opgeleverd	1	101	168	54	0	115
Aangekocht	6	4	6	13	20	26
Overig	0	-16	-8	0	0	-1
<b>Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)</b>						
Marktwaaarde verhuurde staat	947	937	876	785	702	621
Beleidswaarde	420	412	417	397	412	309
Bedrijfswaarde (m.i.v. 2019 vervallen)						374
WOZ waarde	1.304	1.173	1.021	967	880	831
<b>Personeelsbezetting (in FTE) (*1)</b>						
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Strategie	4,11	3,11	2,17	2,83	4,06	3,06
Wonen	15,00	15,02	14,02	14,00	13,56	13,06
Vastgoed	6,56	12,22	14,07	12,88	12,36	12,35
Bedrijfsvoering	8,39					
<b>Totaal</b>	<b>35,06</b>	<b>31,35</b>	<b>31,26</b>	<b>30,71</b>	<b>30,98</b>	<b>29,47</b>
(*1) Met ingang van 2023 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de organisatiestructuur						

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Verhuur en incasso</b>						
Woningzoekenden (*1)	8.628	7.228	5.870	4.473	3.453	2.544
Toegewezen met urgentie	20	39	39	26	39	25
Toegewezen aan statushouders	29	30	21	13	5	12
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	288	459	497	341	310	440
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	89,5%	93,8%	93,1%	95,6%	92,2%	93,6%
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	97,1%	97,3%	98,4%	100,0%	98,5%	98,7%
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,32%	0,33%	0,33%	0,47%	0,74%	0,89%
Huurderving (% jaarhuur)	0,76%	0,81%	0,91%	1,42%	1,07%	0,45%
<b>Continuïteit</b>						
Liquiditeit	0,34	0,18	0,31	0,27	0,38	0,38
Solvabiliteit (EV / TV)	45,85%	46,18%	47,83%	49,57%	53,21%	45,27%
Rendement	2,16%	8,69%	8,56%	9,85%	10,24%	10,18%
Interest dekking ratio	2,92	2,81	2,37	1,78	2,27	2,29
Debt Service Coverage Ratio (vervallen m.i.v. 2019)						1,85
Loan to value (*2)	48,75%	46,21%	47,88%	43,03%	36,57%	46,48%
Onderpandratio (*3)	35,72%	34,07%	44,88%	33,62%		
Dekkingsratio (*3)	22,74%	21,08%	31,64%	33,62%	22,12%	18,15%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	2,70%	10,89%	10,77%	12,45%	13,22%	13,38%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	2,56%	8,99%	8,80%	10,12%	10,60%	10,45%
<b>Onderhoud woningbezit (bedragen x € 1)</b>						
Serviceonderhoud per vhe	234	213	192	177	199	169
Mutatieonderhoud per vhe	80	77	67	73	123	99
Planmatig onderhoud per vhe	2.102	2.246	1.656	1.467	1.596	1.537
<b>Overige kengetallen</b>						
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1)	960	728	737	761	701	630
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	0	0	0
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	275	281	288	299	317	340
Aantal kwesties/meldingen overlast	211	343	341	271	182	106
Ziekteverzuim personeel	1,59%	1,54%	8,81%	6,23%	5,59%	5,57%
(*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.						