

Jaarverslag 2013

Binnenkijken bij bouwend Bergopwaarts

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Voorwoord	2
Hoofdstuk 2.	Organigram	4
Hoofdstuk 3.	Samenwerking	5
Hoofdstuk 4.	Nieuwbouw	9
Hoofdstuk 5.	Bezit	17
Hoofdstuk 6.	Planmatig onderhoud	19
Hoofdstuk 7.	Leefbaarheid en Sponsoring	21
Hoofdstuk 8.	Kengetallen	25

Hoofdstuk 1. | Voorwoord

Binnenkijken bij bouwend Bergopwaarts

Ik heet u van harte welkom in deze nieuwbouwwoning in Someren, een van de vele nieuwbouwprojecten die we in 2013 hebben opgeleverd. In dit jaarverslag 2013 wordt een parallel getrokken met deze woning. Dit huis – élk huis – krijgt zijn eigen sfeer door de bewoners en is de moeite van het binnenkijken waard. Dat geldt ook voor ons. We laten graag zien hoe we bezig zijn. Bergopwaarts is een corporatie die op allerlei fronten bezig is en daardoor een pro-actief, vooruitstrevend en maatschappelijk betrokken karakter heeft. En net als bij het huis in dit jaarverslag neem ik u mee voor een kijkje in onze corporatie. Zowel letterlijk als figuurlijk kunt u zien op welke manier we bouwend bezig zijn.

Actieve rol

Zo spelen we een actieve rol op het vlak van wonen, wijkbeheer en bij de ontwikkeling van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. In totaal beheren we zo'n 5000 woningen. Wij blijven ons samen met onze partners inzetten voor diegenen die zelf moeilijk in huisvesting kunnen voorzien. De toets van ons ondernemingsplan blijft onverkort van toepassing: 'Samen ondernemen voor sociaal wonen'.



Crisis

De crisis heeft zijn sporen nagelaten, ook bij Bergopwaarts. De koop en verkoop van nieuwbouwwoningen is enigszins tegengevallen. En de betaalbaarheid en beschikbaarheid staan onder druk. Toch hebben we de bouwproductie volop aan de gang weten te houden; nieuwe woningen werden snel verhuurd, een teken dat de klant onze projecten waardeert. Daarnaast organiseren we de transformatie vanuit het Strategisch Voorraad Beleid van onze woningen op slimme wijze. De kosten van binnenonderhoud blijven betaalbaar omdat we deze klantgericht opzetten, waarbij de klant zelf bepaalt wat voor onderhoud op welk moment gebeurt.

Klantcontact

Goed, helder en vriendelijk klantcontact is voor Bergopwaarts belangrijk. De verbetering van onze digitale dienstverlening door middel van een nieuwe website met een modern klantportaal, is een belangrijke manier waarop wij met onze klanten communiceren.

Prettig wonen

Bergopwaarts is op meer vlakken dan verhuur actief. Met wonen bedoelen we immers niet alleen het huis en de stenen. Prettig wonen is meer. De leefbaarheid van de woonomgeving draagt daartoe ook bij. Daarom ondersteunen wij activiteiten vanuit burger- en/of verenigings-initiatieven die bijdragen aan een betere leefomgeving van klant en/of gemeenschap. Ook besteden we veel aandacht aan het beperken van overlast. Huurachterstanden van huurders die door de crisis problemen ondervinden, hebben we binnen acceptabele grenzen weten te houden.

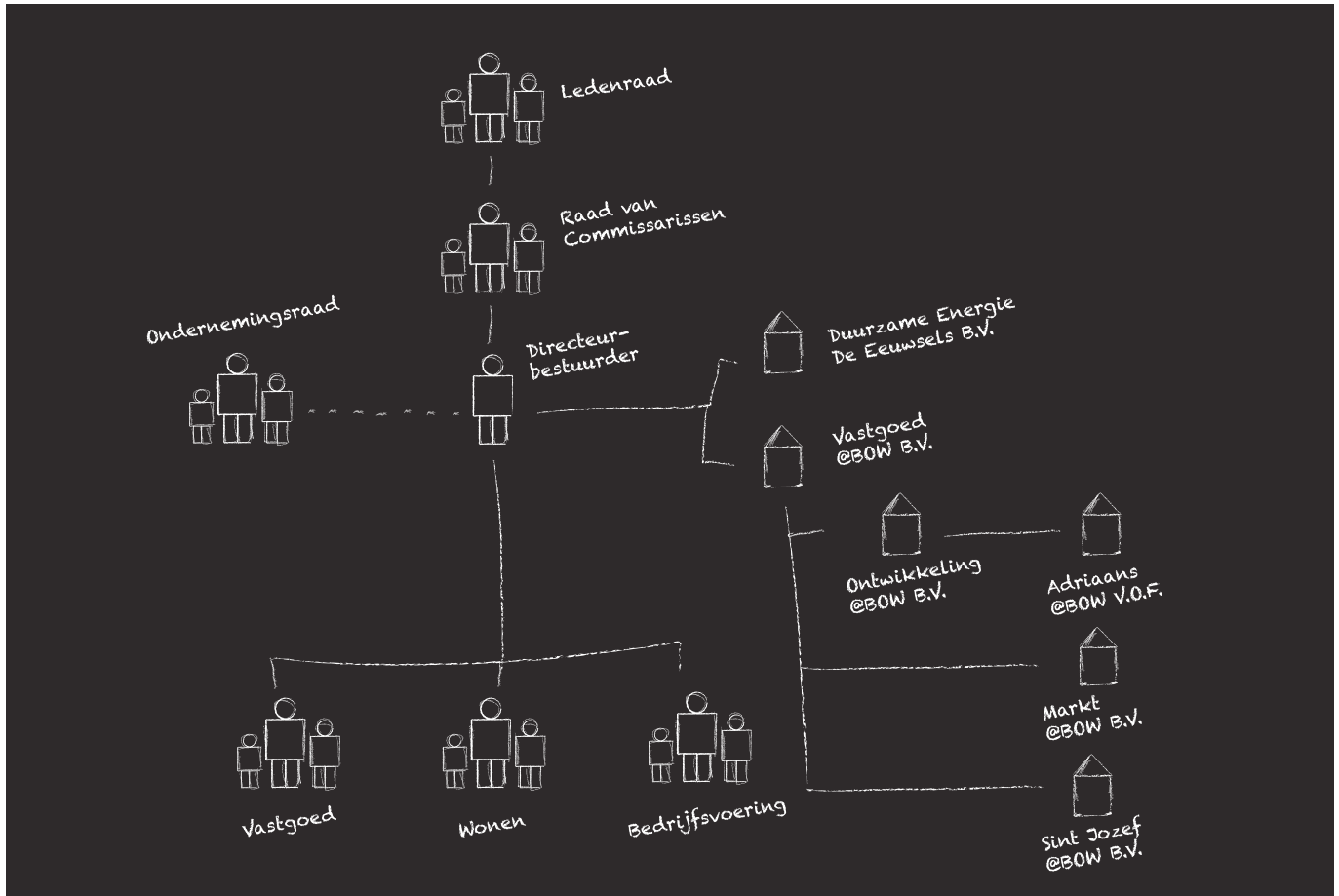
Tot slot

Een huis is een plek met een hart dat er door de bewoners aan gegeven is. Bergopwaarts is wat dat betreft niet anders: onze inzet, plannen, doelstellingen, service en nevenactiviteiten geven “ons” huis karakter.

Ik wens u veel kijk- en leesplezier!

Chris Theuws
Directeur-bestuurder

Hoofdstuk 2. | Organigram



Woningcorporaties staan al jaren in de schijnwerpers. Een heldere organisatie-structuur en werken vanuit de Corporate Governance Code*), dragen bij aan transparant en integer ondernemen. Daarnaast handelen we vanuit de Aedescode. Op deze manier laten we zien waarvoor we staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat we kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar de omgeving waarin we werken.

Als vereniging heeft Bergopwaarts achtereenvolgens een democratisch gekozen Ledenraad, een Raad van Commissarissen en het Bestuur, gevormd door de directeur-bestuurder. Ieder van deze organen vervult binnen Bergopwaarts een autonome rol, controleert elkaar en legt verantwoording af.

*) Doel van de Governance Code is het vaststellen van normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

Hoofdstuk 3. | Samenwerking: veel voordelen



2013 was het eerste jaar van ons ondernemingsplan 2013 – 2016. Met de benoemde effecten uit ons ondernemingsplan, (passend bezit, gezond bedrijf, tevreden klanten en duurzaam samenwerken) als basis, zijn wij voortvarend aan de slag gegaan. We betrekken de gemeenten daarbij en daarnaast zijn de Ledenraad van Bergopwaarts en de Huurders Belangen Organisatie belangrijke partijen. Ook blijft voor ons de zorg van wezenlijk belang. De belangrijkste zorgpartijen waarmee Bergopwaarts samenwerkt, zijn De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, Kempenhaeghe en SMO.

Samenwerkingsprojecten

Ondanks de crisis zijn er diverse mooie samenwerkingsprojecten voor bijzondere doelgroepen gestart of opgeleverd. Bekijk hier een aantal voorbeelden hoe we gestalte hebben gegeven aan onze missie ‘Samen ondernemen voor sociaal wonen’.

Buurtsportcoaches, Deurne

'Leef. Samen, fit en creatief.' Sport en beweging is belangrijk, voor jong en oud. En waar kun je dat beter doen dan in je eigen buurt? Samen sporten en bewegen is leuk, en de beruchte drempel om te gaan wordt lager als je dat in je eigen wijk of via de school kunt doen.

Optimaal sport- en bewegingsaanbod

Met de Buurtsportcoaches Deurne zet Gemeente Deurne zich in voor optimaal sport- en bewegingsaanbod in Deurne, zodat alle Deurnenaren in beweging kunnen komen. Als belangrijke samenwerkingspartner van de Gemeente Deurne is Bergopwaarts gevraagd een bijdrage te leveren. Wij hebben hier graag gehoor aan gegeven omdat wij geloven in het nut en de noodzaak van zo'n project. Er is dan ook een substantiële financiële bijdrage geleverd.

Thema's

De Buurtsportcoaches werken vanuit een viertal thema's waar projecten en activiteiten voor ontwikkeld worden.

Het gaat om:

- Sportieve en gezonde school
- Culturele school
- Meedoen
- Actieve buurt

Alle buurtcoaches hebben een eigen aandachtsgebied maar ze werken samen vanuit dezelfde visie: bewegen is gezond.



De Droom, Deurne

In 2013 is een start gemaakt met het realiseren van een woongebouw voor Stichting De Droom. Stichting De Droom is opgezet, onder begeleiding van MEE Zuidoost Brabant, door een groep ouders die voor hun kind met een verstandelijke beperking een kleinschalige woon-, leef-, en zorgvorm wil realiseren in het centrum van Deurne.

Woon-, leef- en zorgvorm

Als locatie is gekozen voor een bestaand woonblok van Bergopwaarts aan het Dr. Crobachplantsoen in Deurne. In dit woongebouw komen tien woon-eenheden voor bewoners met een verstandelijke beperking. Ieder krijgt een eigen appartement en er komen algemene ruimtes waar de bewoners onder begeleiding gezamenlijk kunnen koken en eten, en hun vrije tijd met elkaar kunnen doorbrengen. Kortom een gebouw, waar ze onbezorgd thuis kunnen zijn!

Ondertekening

Bergopwaarts en Stichting De Droom tekenden op 4 juni 2013 officieel de samenwerkingsovereenkomst voor de realisering van het Droomhuis. Het ontwerp van het woongebouw is in 2013 definitief goedgekeurd. Het streven is om eind 2014 het gebouw op te leveren aan de betreffende bewoners.



Kempenhaeghe, Asten

Woonzorgunits

Op de hoek Emmastraat – Julianastraat in Asten staat een nieuw multifunctioneel gebouw, met commerciële ruimtes op de begane grond en daarboven tien woonzorgunits. Deze zijn voor en in samenwerking met stichting Kempenhaeghe gerealiseerd. Kempenhaeghe is een expertisecentrum voor epilepsie, slaapgeneeskunde en neurologische leer- en ontwikkelingsstoornissen. De volwassen bewoners met epilepsie hebben een eigen appartement met zorg die varieert van 24-uursbereikbaarheid tot 24-uursbegeleiding. Bij de bouw zijn technische voorzorgsmaatregelen genomen die de appartementen op termijn voor andere doeleinden geschikt maken.

Eigen regie

Op 1 november 2013 ontving de huurder, Stichting Kempenhaeghe Heeze, de sleutel van Bergopwaarts. Vanaf 9 december 2013 zijn tien cliënten van Kempenhaeghe er gaan wonen. In de nieuwe woonvorm staat de eigen regie van de bewoner zoveel mogelijk centraal. Kempenhaeghe streeft naar een supportorganisatie: (ver)zorg(ing) rondom de epilepsie is een klein deel van het leven, een leven waar ook huisvesting, werk, vriendschappen, activiteiten, relaties, winkelen, hobby's en dergelijke deel van uitmaken. Er is veel aandacht voor de opbouw van een sociaal netwerk in het dorp. Met deze woonzorgunits levert Bergopwaarts een bijdrage aan haar ambitie om maatschappelijk vastgoed te realiseren.

Sre: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Samenwerken maakt het verschil. Wie SRE zegt, zegt samenwerking. Dat zit in de naam besloten. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven initieert en stimuleert de samenwerking met en tussen 21 regiogemeenten én behartigt op provinciaal en nationaal niveau de regionale belangen.

Deelnemende gemeenten

De SRE wordt gevormd door deze gemeenten: Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. De regio telt circa 733.000 inwoners.

Vertegenwoordiging

Chris Theuws, directeur-bestuurder van Bergopwaarts, vertegenwoordigt de corporaties die zijn aangesloten (Bergopwaarts, Goed Wonen Gemert, Helpt Elkander, Thuis, Volksbelang Helmond, woCom Helmond, Woningbelang Valkenswaard, Woningstichting Laarbeek, Woonbedrijf, Wooninc., Woonpartners) vanuit de SRE in de 'Regionale Stuurgroep Arbeidsmigranten'. Hij informeert en rapporteert over de voortgang in het Directeurenoverleg van deze corporaties.

Stuurgroep

De stuurgroep is ingesteld om de huisvesting van arbeidsmigranten goed te regelen en om misstanden zoveel mogelijk te voorkomen. De stuurgroep onderzoekt wat de kansen en (on)mogelijkheden zijn met betrekking tot huisvesting van deze specifieke doelgroep. De stuurgroep is breed samengesteld; naast een viertal wethouders van gemeenten nemen vertegenwoordigers van corporaties, vastgoedinstellingen, huisvesters en het Rijk deel. De stuurgroep heeft de voorzet gegeven tot het gesloten convenant dat in december is uitgekomen als de 'Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0'. De stuurgroep werkt onder meer aan de communicatie en uitrol van deze verklaring.



woCom: voordelen van teamwork

Twee weten meer dan één, is een veelgehoorde uitspraak. Dat vinden Bergopwaarts en woCom ook. De ICT-kennis van beide corporaties is uitstekend te combineren in een samenwerkingsverband.

Sparringpartner

Met woningcorporatie woCom in Someren zijn we in 2012 gesprekken aangegaan en hebben we kaders gesteld voor samenwerking op ICT-gebied. Met deze samenwerking wordt beoogd het kennisniveau te verhogen, en de automatiseringskosten en het bedrijfsrisico omlaag te brengen. In 2013 was de samenwerking en uitvoering een feit.

We sparren geregeld over ICT, wisselen kennis uit en regelen daarnaast gezamenlijke inkoop van hard- en software, telecommunicatie en bewerkstellingen voordeel bij het delen van (consultancy) diensten.

Nieuw basis-administratiesysteem

Met de implementatie van hetzelfde nieuwe basis-administratiesysteem bij de beide corporaties in 2013, is gekozen voor een nieuw gezamenlijk serverpark. Dit heeft bij inkoop veel profijt opgeleverd. Hiermee kan zowel Bergopwaarts als woCom effectiever en efficiënter werken en hogere kwaliteit leveren. Een bijkomend voordeel van deze samenwerking is de risicobeheersing: in geval van calamiteiten is het mogelijk om vanuit het netwerk van woCom te opereren. De twee corporaties zijn fysiek door middel van een glasvezelkabel met elkaar verbonden.

Hoofdstuk 4. | Nieuwbouw



Gelukkig hebben we, ondanks de economische malaise, de bouwproductie goed op gang weten te houden en zijn we actief bezig geweest. Op verschillende locaties hebben we in 2013 nieuwe woningen opgeleverd of zijn we begonnen met het ontwikkelen van nieuwbouwplannen.

Aantallen

In 2013 heeft Bergopwaarts 152 huur- en 36 koopwoningen opgeleverd. 19 huurwoningen zijn in aanbouw en 48 koopwoningen in ontwikkeling. In nevenstaande tabel staat de verdeling over de projecten.

Opleveringen en ontwikkelportefeuille

Projectnaam	Gemeente	Huur			Koop		
		A	B	C	A	B	C
Loovehof	Someren	5					
De Eeuwsels	Helmond	70					
Markt 14a	Helmond	8					
Steenweg	Helmond	9					
De Gitsels	Asten	20			4		
Emmastraat	Asten	10					
Loverbosch	Asten	12			6		
Zandbosweg	Deurne		8				11
Dorpsstraat	Neerkant		11				
Klavier	Laarbeek				26		
Woonservice-zone	Liessel	18					

A = opgeleverd, B = in uitvoering, C = in voorbereiding.

Over een lijntje uitgooien gesproken...

Interview Bas van Stam - Steenweg, Helmond

Kwaliteitscontroleur Bas van Stam (25) zag de appartementen op de Irenelaan steen voor steen opgebouwd worden als hij naar zijn werk fietste. Dagelijks kwam hij er langs en het gebouw kreeg steeds meer vorm. Zo ontstond, min of meer gelijke tred houdend met de bouw, het idee om daar te gaan wonen, mits dat mogelijk was. Want wat Bas zag verrijzen, sprak hem zeker aan.

Modelflat

Toen hij de kans kreeg om tijdens een kijkdag de modelflat van binnen te gaan bekijken, aarzelde hij geen moment en stapte naar binnen. Daarna ging het snel. Hij reageerde dezelfde dag nog door zich in te schrijven en tot zijn vreugde kreeg hij al vlug te horen dat hij zich voortaan tot de huurders mocht gaan beschouwen. Een appartement op de tweede verdieping zou zijn nieuwe stek gaan worden.

Helemaal thuis

Bas liet er geen gras over groeien en in februari 2013, een week nadat hij de sleutel had gekregen, betrok hij het appartement al. Wat nog moest gebeuren (een likje verf, vloerbedekking leggen, gordijnen ophangen) was snel gebeurd en Bas voelt zich hier ondertussen helemaal thuis. 't Is hier goed wonen, het appartement heeft een fijne indeling, de inrichting is naar mijn zin en ik zit hier op een schitterende locatie,' somt hij op. 'Ik ben heel blij dat ik hier woon.'

Toplocatie

Totdat hij van Bergopwaarts ging huren, huurde hij van een particulier een appartement met een gedeelde badkamer op de Steenweg. Nu heeft hij een nagelnieuwe woning voorzien van alle gemakken, heerlijk voor zichzelf. Als hij uit het raam kijkt kan hij zijn vorige woonplek zien. Want uit ervaring wist hij dat al: 'De Irenelaan, de Steenweg: hier woon je op een toplocatie. Beter kan het haast niet.'

In zijn vrije tijd is Bas vaak bij, op of in het water te vinden. Hij houdt van duiken en vissen. Met het appartement in de Irenelaan kun je wel zeggen, dat hij een hele mooi vis aan de haak geslagen heeft...



Met de neus in de boter

Interview Jan en Wouke van Dalen – Eeuwsels, Helmond

Ze zijn al 47 jaar bij elkaar, Jan en Wouke van Dalen. Het echtpaar (dit jaar beide 70 jaar jong) woont in een appartement in Nieuwveld in de wijk 'de Eeuwsels' in Helmond.

In december 2013 werden aan de nieuwe huurders van de 70 splinternieuwe huurappartementen tegelijk de sleutels uitgereikt. 'Nogal hectisch,' herinnert Jan zich. 'Iedereen wilde natuurlijk voor de feestdagen verhuizen, als dat enigszins kon.' Jan en Wouke lieten zich niet gek maken en namen er de tijd voor. Half januari betrokken zij een hoekappartement op de bovenste etage van het complex 'De Eeuwsels'.



Tijd voor iets anders

Hoe ze daar terecht kwamen? Zo'n 500 meter van hun huis zagen zij het complex gebouwd worden. Het toeval wil dat Jan en Wouke het tijd vonden voor iets anders: een beetje kleiner, gelijkvloers. Ze schreven zich in bij Bergopwaarts en toen de appartementen door middel van loting vergeven werden, bleken zij een van de gelukkigen. 'Iedereen kon zich ervoor inschrijven, en wij vielen met ons neus in de boter!'

Keurig geregeld

'We hebben 42 jaar in de Baritonstraat gewoond, in een koopwoning. We waren dus helemaal niet meer bekend met een verhuurder, maar alle lof voor Bergopwaarts. Alles is keurig geregeld, we worden fijn geholpen als we vragen hebben én... we hebben een geweldig appartement waar we het uitstekend naar ons zin hebben.'

Onder de mensen

Twee maal per dag rijdt Jan kinderen met een beperking van huis naar school en vice versa. Een paar uurtjes per dag, vijf dagen in de week. 'Leuk om te doen, en zo blijf je onder de mensen komen,' zegt hij. 'En dat gaat natuurlijk prima vanuit Nieuwveld.' Wouke heeft een van de slaapkamers leuk ingericht als hobbyruimte. Samen trekken ze er geregeld op uit: vakanties, fietsen en wandelen bijvoorbeeld.

Een mooie bijkomstigheid van het wonen op de 5e etage is het uitzicht. 'Onze vorige woning was een rijtjeshuis, en we keken op de huizen aan de overkant. Nu kijken we over alles heen, lekker weg. Wat een heerlijk gevoel!'

In Asten natuurlijk!

Interview Lins Driessen – Gitsels, Asten

Lins Driessen (28) is geboren en getogen in Asten. Hij zat er op de basis- en de middelbare school. En hij wist al tijdens zijn studie in Tilburg dat hij, als het een beetje kon, het liefst in Asten zou willen wonen. Met het oog op de toekomst schreef hij zich in bij Bergopwaarts. 'Ik bezocht regelmatig open dagen en ik nam de nieuwsbrief steeds goed door, want daar staan vrijgekomen woningen in.'

Opnieuw inschrijven loont

Nu wilde het geval dat Lins, docent economie in opleiding, tegen het eind van zijn studie als invalkracht aan het werk kon op het Varendonck-College in Asten, nota bene. Tijd dus om opnieuw te kijken wat er aan mogelijkheden voor een huurwoning voor handen waren. Voor het nieuwbouwproject De Gitsels in Asten moest hij zich op een aparte site opnieuw inschrijven, maar dat loonde want Lins kreeg te horen dat hij ingeloot was en daarmee in aanmerking kwam voor een van de appartementen in het complex.

Soms lijkt het wel zo gepland. 'In verband met mijn werk was ik verhinderd toen de sleutel overhandigd zou worden, dus ging ik een dag later naar Bergopwaarts. Precies op mijn verjaardag kreeg ik de sleutel in mijn handen gedrukt.'

Uitkijken op de Markt

Wonen in De Gitsels, hartje Asten, op de tweede verdieping: Lins kan hier zonder afleiding werken aan zijn afstudeerscriptie, want dat rest hem nog van zijn opleiding. En mocht al dat studeren hem even teveel worden: 'Ik kijk uit op de Markt, als ik wat wil gaan drinken hoef ik maar naar buiten te lopen. Of ik ga lekker een pot voetballen, dat doe ik al sinds ik 6 jaar was en bij de F-jes begon. Waar? Hier, bij NWC in Asten natuurlijk!'



Goed gevoel bij een nieuwe woning

Interview met Susan Smits – Loovehof, Someren

Susan Smits (38) woont met dochter Sanne van 11 en zoon Ties van 9 in een tussenwoning in het project Loovehof in Someren. Daar ging de verkoop van de vorige koopwoning aan vooraf. 'Gelukkig ging dat heel snel,' zegt Susan. 'Binnen drie weken was het verkocht.' Dat mag best opmerkelijk worden genoemd, in een tijd waarin veel woningen lang te koop staan. Begin september kreeg ze de sleutel van haar nieuwe huis, eind september was de overdracht van de verkochte woning en Susan gebruikte de overlappende maand om alles op orde te krijgen.

Zekerheid

Haar huurwoning is de middelste van een blok van drie, het huis wordt ingeklemd door twee koopwoningen. 'Dat vind ik een fijn idee. Het geeft me een gevoel van zekerheid om de vastheid van kopers aan beide zijden te hebben.'

De keuze voor project Loovehof van Bergopwaarts lag bijna voor de hand. Susan wilde dat Sanne en Ties op dezelfde basisschool zouden kunnen blijven, en toen ze de locatie van deze woningen zag, was ze om. Dát zou ideaal zijn! Tot haar grote vreugde werd ze ingeloot. Ze kende Bergopwaarts als verhuurder, ook al had ze zelf tot dan toe geen ervaringen als huurder met de woningbouwvereniging.

Kijkmiddag

'Aan het eind van iedere maand werd een kijkmiddag georganiseerd voor de toekomstige bewoners. Ik ben steeds, mét de kinderen, gaan kijken. We mochten overal komen, alles goed bekijken, maten opnemen en konden zo plannen maken voor hoe alles eruit moest gaan zien. Voor de kinderen vond ik het minstens zo belangrijk als voor mezelf: zo groeiden zij ook naar hun nieuwe stek toe. Want, heel belangrijk, het gevoel moet goed zijn.

Met z'n drieën leefden we naar het moment suprême toe. En doordat we steeds konden gaan kijken hoe het vorderde met de bouw, kon dat gevoel groeien.'

Susan en haar kinderen hebben het goed naar hun zin. Sanne en Ties hebben allebei een eigen, ruime slaapkamer, de school is op loopafstand én ze hebben al vriendjes in de straat. Susan is blij met haar keuze. Zoals ze zegt: 'Het is een supermooi project. En als je er dan ook werkelijk mag wonen, dan is dat toch een heerlijk gevoel?'



Ruimte voor creativiteit

Interview met Trudy Damen – Courantier, Liessel

Trudy Damen (28 jaar) woont – met een korte onderbreking tijdens haar studie – al haar hele leven in Liessel. In een boerderij op het platteland, daarna in een antikraakwoning, ook op een rustige locatie. Toen duidelijk werd dat dat misschien ten einde zou lopen zag Trudy's zus dat Bergopwaarts nog enkele appartementen te huur had in het nieuw opgeleverde appartementencomplex Courantier. Trudy reageerde meteen, voldeed aan de voorwaarden en kreeg half december 2013 de sleutel. Trudy huurde nog niet eerder via Bergopwaarts, maar de kennismaking verliep heel soepel. Van antikraak naar de Courantier: in de nacht van Oud & Nieuw sliep ze voor het eerst in haar nieuwe woning. Wat een mooi begin van het nieuwe jaar.



Licht en fris

Trudy heeft een appartement met balkon op de tweede verdieping, op de hoek. Precies wat ze wilde! De inrichting heeft ze licht en fris van kleur gehouden, om de ruimte waarmee ze opgegroeid is, zoveel mogelijk te benaderen. Ze is graag creatief bezig: zo schrijft ze onder meer gedichten en teksten, maakt ze kaarten en foto's en onderhoudt ze websites.

Hobby

In de antikraakwoning hield ze zich ook met schilderen bezig. 'Daar kwam het niet zo nauw als er een klodder verf op de grond viel,' zegt Trudy lachend. 'Dat is hier natuurlijk wel anders, daarom heb ik het schilderen nog niet opgepakt sinds ik hier woon. Maar ik wil het wel weer graag gaan doen. De tweede slaapkamer kan ik prima als hobbyruimte gebruiken. Een ding is zeker: er is hier licht en ruimte genoeg voor creativiteit!'

Alle nieuwbouwprojecten

Loovehof - Someren

Aan de rand van Someren, nabij de Loovebaan, bevindt zich Loovehof; een kleinschalig gebied dat zich kenmerkt door een gevarieerd straatbeeld. De toepassing van traditionele architectuur en de variatie in woningtypes benadrukken het dorpse karakter. Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. heeft samen met gemeente Someren het nieuwbouwplan Loovehof ontwikkeld. Bergopwaarts heeft in 2013 hier vijf mooie nieuwe tussenwoningen overgenomen en aan haar woningvoorraad toegevoegd. Bergopwaarts vestigt zich hiermee als nieuwkomer op de woningmarkt in Someren.

De Eeuwsels - Helmond

Het appartementencomplex “De Eeuwsels”, gelegen op de hoek van de Nachtegaallaan en het Nieuwveld in Helmond-Noord, is in 2013 door Bergopwaarts gerealiseerd op het terrein naast het woonzorgcentrum van Savant Zorg. Het nieuwe gebouw is op de begane grond verbonden via een verbindingsgang met het woonzorgcentrum. Het complex bestaat uit vijf verdiepingen met in totaal 70 huurappartementen, een semi-commerciële ruimte op de begane grond en een ondergrondse parkeergarage. De appartementen zijn in korte tijd allemaal verhuurd. De semi-commerciële ruimte is in zijn geheel verhuurd aan Savant Zorg.

Markt 14a - Helmond

Op de langgerekte locatie tussen de Markt en de Noord Koninginnewal in Helmond heeft Bergopwaarts een achttal huurappartementen en diverse winkelruimten gerealiseerd. De hoofdentree van de appartementen ligt aan de Markt. Op de begane grond, toegankelijk vanaf de zijde van de Markt is een grote winkelunit van H&M gevestigd. Ook bevindt zich aan deze zijde een pinautomaat van ABN AMRO. Aan de achterzijde, gelegen aan de Noord Koninginnewal, is op de begane grond nog een winkelruimte aanwezig.

Steenweg - Helmond

Bergopwaarts heeft op de hoek Irenelaan/Steenweg in Helmond een vier verdieping tellende appartementengebouw gerealiseerd, dat bestaat uit zes luxe huurappartementen en drie maisonnettes. Alle negen appartementen zijn voorzien van een balkon of een loggia.

De Gitsels - Asten

De locatie op de hoek van de Markt en de Burgemeester Wijnenstraat in Asten heeft eindelijk een mooie invulling gekregen. De 24 appartementen en de commerciële ruimte in gebouw “De Gitsels” zijn in november 2013 opgeleverd. Hiermee is een mooi stukje Asten gerealiseerd. De 2- en 3- kamerappartementen zijn voorzien van een buitenruimte op het zuidoosten of zuidwesten. Alle appartementen hebben een eigen parkeerplaats en een individuele berging in de afsluitbare parkeergarage. Het achtergelegen terrein, waar een openbaar parkeerterrein gerealiseerd wordt, is via een onderdoorgang bereikbaar. De begane grond van ca. 650 m2 is bestemd voor horeca, winkel(s) of kantoor.

Emmastraat, Asten

In Asten, op de hoek Emmastraat – Julianastraat, heeft Waals Vastgoed BV een complex ontwikkeld. Het is een multifunctioneel gebouw, met commerciële ruimtes op de begane grond en daarboven 10 woonzorgunits. Op de begane grond heeft zich onder andere supermarkt Aldi gevestigd. Bergopwaarts is eigenaar van de drie bovenliggende verdiepingen, bestaande uit tien woonzorgunits en algemene / gemeenschappelijke ruimten. Sinds November 2013 verhuurt Bergopwaarts deze ruimten aan Stichting Kempenhaeghe ten behoeve van haar cliënten. Hiermee levert Bergopwaarts een bijdrage aan haar ambitie om maatschappelijk vastgoed te realiseren. Kempenhaeghe is een expertisecentrum voor epilepsie, slaapgeneeskunde en neurologische leer- en ontwikkelingsstoornissen.

Loverbosch - Asten

Aan de rand van Asten ligt een nieuwe woonwijk: Loverbosch. Een gezellige en gevarieerde wijk in het groen, met prachtige woningen voor jong en oud. Bergopwaarts heeft hier twaalf huurwoningen (vier hoek- en acht tussenwoningen) aan de Vezelvlas en zes koopwoningen (twee hoek- en vier tussenwoningen) aan de Olievlas gerealiseerd. Alle woningen zijn verhuurd cq. verkocht.

Zandbosweg - Deurne

In april 2013 is Bergopwaarts gestart met de bouw van een appartementengebouw aan de Ligthartstraat/Zandbosweg, bestaande uit acht huurappartementen. Ze beschikken alle over twee slaapkamers met balkon en er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de entree van het appartementengebouw. De appartementen zijn bestemd en geschikt voor 55-plussers en zijn met voorrang toegewezen aan kandidaten die een huurwoning van Bergopwaarts achterlieten.

Dorpsstraat - Neerkant

In oktober 2013 heeft Bergopwaarts samen met de heer Joosten een tweetal koopovereenkomsten getekend. Bergopwaarts is hiermee eigenaar geworden van de locatie in Neerkant waar de voormalige fabriek van Bakkersland stond. Tegelijkertijd is de heer Joosten eigenaar geworden van de oude Rabobank in Neerkant, waar het museum 'Techniek met 'n Ziel' is gevestigd. Bergopwaarts is daarna gestart met het realiseren van elf huurappartementen, waarvan tien bestemd zijn voor de sociale huursector en één voor de vrije huursector, aan de Dorpsstraat in Neerkant.

Klavier - Aarle-Rixtel

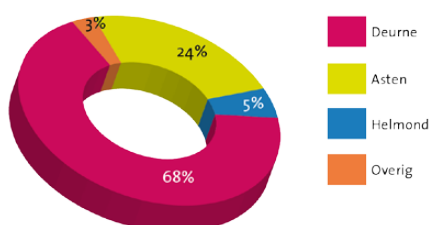
Het Klavier is ontwikkeld door Adriaans Projectontwikkeling B.V. en Bergopwaarts. De woningen van fase 1 in het plan "Het Klavier" in Aarle-Rixtel zijn in juni opgeleverd. Fase 1 omvat 25 woningen uitgevoerd in verschillende woningtypen. Nog niet alle woningen die in de eerste fase zijn gebouwd zijn verkocht.

Woonservice-zone - Liessel

De afgelopen jaren is er door velen hard gewerkt aan de woonservice-zone in Liessel. Fase 2 heeft Bergopwaarts eind 2013 afgerond met de oplevering van De Lombardier (zes eengezins(huur)woningen) en De Courantier (12 huurappartementen). Met recht kunnen we zeggen dat de woonservice-zone in 2013 vorm heeft gekregen.

Hoofdstuk 5. | Bezit

Verdeling naar gemeenten



Huureenheden

Ten opzichte van het vorige verslagjaar is de portefeuille van Bergopwaarts met 100 verhuureenheden toegenomen, naast woningen zijn bijvoorbeeld ook de bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in aantal toegenomen.

Er zijn 152 nieuwe huurwoningen opgeleverd, 76 huurwoningen verkocht. Eind 2013 heeft Bergopwaarts 5109 eenheden in portefeuille.

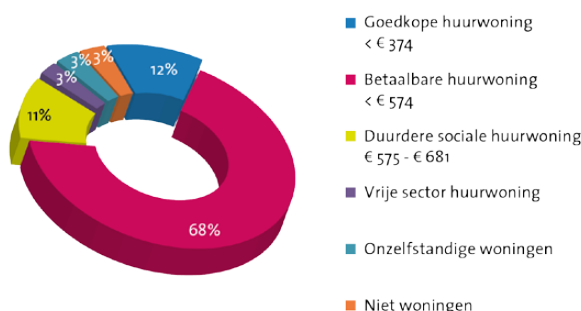
In de interviews hebt u kunnen lezen hoe huurders via Bergopwaarts in een fijn, eigen thuis op een fijne plek terecht zijn gekomen.

Koopenheden

Bestaand bezit verkopen is goed voor Bergopwaarts. Verkoop draagt bij aan een betere financiële basis. Deze basis is immers nodig zodat wij in de toekomst in staat blijven om huisvesting te bieden aan diegenen die zelf moeilijk in huisvesting kunnen voorzien.

In het verslagjaar 2013 zijn 83 woningen verkocht, waarvan 7 nieuwbouw koopwoningen en 76 bestaande (huur)woningen. 10 woningen zijn in de vrije verkoop verkocht en 66 woningen met het product Koopgarant. De verkopen hebben voor 9,9 miljoen euro bijgedragen in de financiering van de nieuwbouw. Van de 76 woningen die verkocht zijn, zijn er 14 verkocht aan zittende huurders. Er zijn 24 Koopgarantwoningen teruggekocht, hiervan zijn er 3 teruggenomen in de huur. De totale Koopgarantportefeuille bestond eind 2013 uit 464 woningen.

Betaalbaarheid portefeuille





Kengetallen

Gemert-Bakel:

3 woningen in de vrije sector

Someren:

5 huurwoningen opgeleverd in 2013 (alle sociaal)

Asten:

1.151 huurwoningen, nieuwbouw 2013:

10 appartementen opgeleverd in Emmastraat (Kempenhaghe) (1.143 sociaal en 8 vrije sector)

Laarbeek:

124 huurwoningen
(122 sociaal en 2 vrije sector)

Deurne:

3300 huurwoningen
(3217 sociaal en 83 vrije sector)

Helmond:

174 huurwoningen; nieuwbouw 2013:
70 huurappartementen project de Eeuwsels,
8 appartementen Markt, 7 appartementen
Nachtegaallaan, 9 appartementen Irenelaan
(142 sociaal, 32 vrije sector)

Hoofdstuk 6. | Planmatig onderhoud



Prettig wonen begint met een woning die in goede conditie is. Hiervoor is planmatig onderhoud van groot belang en daarom gaf Bergopwaarts in 2013 weer verschillende woningen een opknapbeurt. Conditie-metingen en energielabels vormen een indicatie voor de kwaliteit van de woningen, die we daarbij voor ogen houden.

Veiligheid

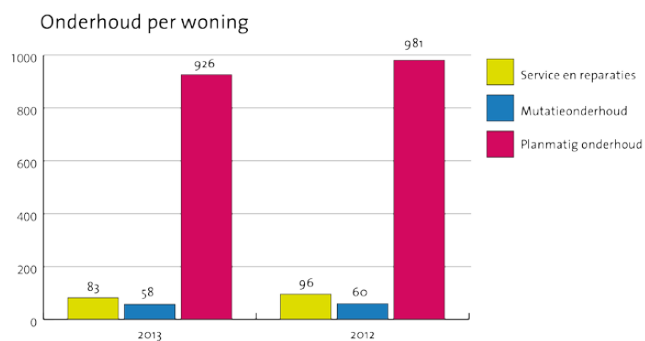
Elke 5 jaar worden al onze woning onder het motto “woning periodieke keuring” gecontroleerd op veiligheid van de gas en elektra installatie. Zo nodig worden adviezen gegeven of onveilige situaties opgeheven (afgesloten). Deze keuring vindt ook plaats bij mutaties. Zo komen regelmatig alle woningen aan de beurt met deze veiligheidskeuring.

Planmatig onderhoud - groot onderhoud

Bergopwaarts blijft investeren in het onderhoud van haar woningen. Zo is in 2013 het buiten- en binnenwerk van 39 woningen in de Bloemenwijk in Asten afgerond. In het centrum van Asten is bij 10 woningen de toilet- en/of douche-inrichting vervangen. Verder is in de Heiakker in Deurne bij 180 woningen de toilet- en/of douche-inrichting vervangen.

Ook in Neerkant zijn bij 9 woningen de douche-inrichting en binnendeuren vernieuwd. In Liessel is bij 8 woningen aan 't Hofke het complete binnenwerk vervangen en is de buitenzijde opgeknapt. En bij 21 woningen in de St. Jozefparochie in Deurne is naast de toilet- en/of douche-inrichting ook een nieuwe keuken aangebracht. In 31 woningen is het keukenblok inclusief keukenkastjes vervangen.

De regie van het onderhoud leggen we veelal in de handen van onze huurders. Zij geven aan wanneer – mits binnen onze vastgestelde criteria – het onderhoud aan hun woning uitgevoerd kan worden.



Hoofdstuk 7. | Leefbaarheid en Sponsoring



Wij laten onze (maatschappelijke) betrokkenheid graag zien en bieden ondersteuning aan een leefbare samenleving. Immers, prettig wonen gaat verder dan alleen een goed huis. Zorgvuldig kiezen wij projecten die wij willen ondersteunen. Onder andere ons sponsorbeleid ligt hieraan ten grondslag. In de vorm van geld of middelen helpen wij verenigingen, stichtingen of particuliere initiatieven bij hun ambities.

Lokale activiteiten

Wij richten ons op lokale activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van mensen centraal staat. Een kleine selectie uit onze sponsoractiviteiten vindt u op de volgende pagina's.

Leefbaarheid

De gevolgen van de crisis hebben nog steeds invloed op leefbaarheid. Overlastmeldingen en betalingsachterstanden zijn hier de graadmeters voor. Actieve buurtbemiddeling helpt de overlast situaties tussen burens op te lossen. We zien dan ook een daling van overlast t.o.v. 2012. De huurachterstand is toegenomen van 0,63% naar 0,82%.

Sponsoring

Instrumentenfonds Dé Muziekschool Deurne-Asten

Muziek is een universele taal voor jong en oud. Bergopwaarts is trots op het sponsoren van het instrumentenfonds van Dé Muziekschool Deurne-Asten, zodat de aanschaf van (soms) kostbare instrumenten mogelijk is voor leerlingen die daar zelf moeilijker in kunnen voorzien. Daarmee hopen we iedereen die een instrument wil leren bespelen, zo goed mogelijk te kunnen helpen.



Cratos

De stichting Cratos zet zich in om iedereen met een fysieke of geestelijke beperking zoveel mogelijk kansen te geven in de samenleving. Dat gebeurt op allerlei gebieden zoals zelfstandig wonen, werken, recreëren en scholing. Voor Bergopwaarts is het maatschappelijke belang groot en daarmee verdient de stichting Cratos de sponsoring dan ook dubbel en dwars.



Stichting Rolstoelmeerdagse Deurne

Sinds 2000 organiseert de Stichting Rolstoelmeerdagse Deurne dit evenement, waarbij het credo 'Samen halen we de eindstreep' heel duidelijk onderstreept dat het meedoen belangrijker is dan de prestatie. Het enthousiasme van de circa 100 deelnemers die ieder jaar meedoen, is voor Bergopwaarts een belangrijke reden om dit evenement financieel te ondersteunen. Daarnaast worden er vervoersmiddelen van Bergopwaarts ingezet bij dit evenement, zoals de aanhangwagens en de caddy.



Spel Zonder Grenzen

Vele verenigingen uit Asten en Someren zetten zich ieder jaar tijdens Spel Zonder Grenzen in om geld voor een goed doel op te halen. In 2013 werd de 15e editie van Spel Zonder Grenzen gehouden. Gedurende drie dagen is het evenemententerrein in Asten het centrum van sport en plezier. Bergopwaarts vindt dit beweeglijke en vermakelijke evenement een mooi initiatief, en ook hier dragen we graag aan bij door middel van sponsoring.



Royal Music Night

Elk jaar wordt de avond voor Koningsdag het evenement Royal Music Night georganiseerd in Deurne. Royal Music Night kent twee edities; een groot concert dat gehouden wordt op de Markt en een kleinere editie voor senioren. De Royal Music Night brengt jong en oud in Deurne feestelijk bijeen en Bergopwaarts was een van de hoofdsponsors van dit evenement.



Hoofdstuk 8. | Kengetallen

Op de volgende pagina's vindt u pdfs van de kengetallen, de geconsolideerde balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht om inzicht te krijgen in de financiën van Bergopwaarts over 2013.

Bedankt voor uw interesse!

Dunantweg 10, 5751 CB DEURNE

Postbus 301, 5750 AH DEURNE

Telefoon: (0493) 327 300

E-mail: mail@bergopwaarts.nl

Internet: www.bergopwaarts.nl

Facebook: facebook.com/bergopwaarts

Twitter: twitter.com/Bergopwaarts

Geconsolideerde balans per 31 december 2013 (na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

	31 december 2013		31 december 2012	
VASTE ACTIVA				
<i>Immateriële vaste activa</i>				
Software en website		473		-
<i>Materiële vaste activa</i>				
Sociaal vastgoed in exploitatie	336.756		348.800	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.889		16.748	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.934		8.277	
		358.579		373.825
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
Commercieel vastgoed in exploitatie	23.640		26.062	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	59.783		54.477	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	490		3.736	
		83.913		84.275
<i>Financiële vaste activa</i>				
Latente belastingvordering	1.139		512	
Leningen u/g	2.612		5.000	
Te vorderen BWS subsidies	78		130	
		3.829		5.642
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-		-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.808		6.403	
		2.808		6.403
<i>Onderhanden projecten</i>		-		181
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	315		252	
Gemeenten	-		7	
Overige vorderingen	5.631		3.372	
Overlopende activa	580		1.059	
		6.526		4.690
<i>Liquide middelen</i>		1		3.581
		456.129		478.597
<i>Groepsvermogen</i>				
Eigen vermogen	200.236		240.788	
Aandeel derden	164		142	
		200.400		240.930
<i>Egalisatierekening</i>		60		104
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.038		1.402	
Voorziening latente belastingverplichting	1.991		2.102	
Overige voorzieningen	4.357		936	
		8.386		4.440
<i>Langlopende schulden</i>				
Schulden/leningen overheid	330		5.251	
Schulden/leningen kredietinstellingen	165.956		149.444	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.397		57.104	
Overige schulden	133		112	
		229.816		211.911
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan kredietinstellingen	2.355		1.162	
Schulden aan gemeenten	5.135		12.471	
Schulden aan leveranciers	1.578		3.087	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.707		-	
Overlopende passiva	6.692		4.492	
		17.467		21.212
		456.129		478.597

Geconsolideerde winst-en verliesrekening over 2013 (x € 1.000)

	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	27.510	26.064
Opbrengsten servicecontracten	766	666
Overheidsbijdragen	49	77
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-117	-175
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	634	-1.730
Overige bedrijfsopbrengsten	376	1.112
	29.218	26.014
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.986	12.501
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	14.935	7.117
Lonen en salarissen	2.339	2.413
Sociale lasten	354	370
Pensioenlasten	430	486
Onderhoudslasten	5.274	5.577
Leefbaarheid	302	383
Lasten servicecontracten	753	663
Overige bedrijfslasten	5.715	4.064
	42.088	33.574
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.718	2.313
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	14.602	17.136
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-2.612	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	117	120
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	199	60
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.916	-7.078
Saldo financiële baten en lasten	-11.212	-6.898
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	738	-1.202
Aandeel derden in het resultaat	-	22
Resultaat na belastingen	-19.460	-815

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013 (directe methode) (x € 1.000)

	2013		2012	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huren	27.510		26.292	
Vergoedingen	763		665	
Overheidsontvangsten	49		77	
Overige bedrijfsontvangsten	1.837		21	
Renteontvangsten	201		58	
Saldo ingaande kasstroom		30.360		27.113
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Personeelsuitgaven	-3.122		-3.297	
Onderhoudsuitgaven	-5.274		-5.640	
Overige bedrijfsuitgaven	-6.466		-4.301	
Renteuitgaven	-7.139		-6.962	
Uitgaven heffingen	-1.182		-99	
Leefbaarheid	-302		-355	
Vpb	390		1.041	
Saldo uitgaande kasstroom		-23.095		-19.613
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.265		7.500
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	-27.258		-23.909	
Verkopen bestaand bezit	10.168		6.856	
Verkopen nieuwbouw	732		4.402	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-16.358		-12.651
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten nieuwe leningen	18.751		31.300	
Aflossing leningen	-13.918		-21.148	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.833		10.152
Totale kasstroom		-4.260		5.001
Stand liquide middelen 1 januari 2013		3.581		-1.419
Mutatie liquide middelen		-4.260		5.001
Stand liquide middelen 31 december 2013		-679		3.581

Kengetallen

Boekjaar	2013	2012	2011	2010	2009
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.636	4.533	4.517	4.519	4.541
In eigendom in gemeente Delft	129	129	129	129	129
Kamerverhuur	88	82	12	15	15
Garages	133	90	80	81	71
Zakelijke ruimte	40	14	6	16	14
Woningen in beheer	8	8	8	5	5
Standplaatsen in eigendom *)	55	32	30	32	45
Woonwagens in eigendom	26	24	29	30	12
Bedrijfspanden in beheer	1	1	1	-	-
Overig onroerend goed	2	2	2	-	-
Totaal aantal verhuureenheden	5.118	4.915	4.814	4.827	4.832
Huurklasse (aantal VHE's) **)					
Goedkope huur	677	785	964	1.064	1.109
Betaalbare huur	3.505	3.454	3.507	3.484	3.506
Dure huur	752	561	246	182	132
In het boekjaar					
Verkocht (woningen)	76	50	49	99	37
Gesloopt	-	-	-	-	17
In aanbouw	64	142	37	56	102
Opgeleverd	152	52	37	99	174
Aangekocht	24	10	-	4	-
Overig	-	-	2	-9	-
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Bedrijfswaarde	371	379	358	322	308
WOZ waarde	865	965	983	1.003	982
Personeelsbezetting (in FTE)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	2,00	2,00	5,70
Wonen	18,34	16,78	17,89	16,50	18,20
Vastgoed	7,30	11,16	10,17	12,60	12,70
Bedrijfsvoering	16,00	17,88	18,16	16,00	17,70
Totaal	42,64	46,82	48,22	47,10	54,30
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden	1.220	1.147	1.198	1.311	1.518
Toegewezen met urgentie	17	25	28	32	36
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	464	351	303	348	367
Huurmatiging	957	1.003	1.058	1.110	1.139
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,82%	0,63%	0,75%	1,27%	0,98%
Huurderving (% jaarhuur)	1,67%	2,24%	2,58%	2,09%	1,41%
*) Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd					
**) Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					

Kengetallen (vervolg)

Boekjaar	2013	2012	2011	2010	2009
Continuïteit					
Liquiditeit	0,53	0,70	0,60	1,62	1,01
Solvabiliteit (EV / TV) %	43,94	50,34	49,87	44,75	41,03
Rendement	-4,38%	-0,18%	-0,24%	6,70%	2,20%
Interest dekking ratio	1,57	2,02	1,65	1,38	1,15
Debt Service Coverage Ratio	1,26	1,30			
Loan to value	46,34%	44,51%	44,05%	49,10%	46,41%
Dekkingsratio	19,50%	18,23%			
Rentabiliteit Eigen Vermogen	-9,71%	-0,34%	-0,46%	14,91%	5,19%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	-2,26%	1,34%	1,40%	8,71%	4,20%
Onderhoud woningbezit (bedragen x 1,-)					
Serviceonderhoud per vhe	81	96	90	60	112
Mutatieonderhoud per vhe	57	60	58	47	76
Planmatig onderhoud per vhe	907	981	1.418	1.158	953
Overige kengetallen					
Beheernorm per woning ^{***}) (x 1,-)	1.484	1.337	1.271	1.245	1.310
Koopgarantwoningen verkocht	66	36	43	89	29
Aantal meldingen overlast	423	482	524	489	592
Aantal adressen overlast	268	262	307	319	328
Ziekteverzuim personeel	2,50%	5,60%	6,60%	3,30%	4,40%
***) Vanaf 2011 op basis van CFV systematiek					