

Jaarverslag 2010

ZorgGoedBrabant

BrabantWonen

Postbus 151
5340 AD Oss

Telefoon (0412) 66 49 11
Fax (0412) 66 49 94
E-mail: info@brabantwonen.nl
Website: www.zorggoedbrabant.nl

mei 2011



Voorwoord

BrabantWonen en BrabantZorg werken nu al enige tijd intensief samen aan een aantal maatschappelijke opgaven. Deze samenwerking is in 2006 en 2010 geëffectueerd door deelname van BrabantWonen in respectievelijk ZorgGoedBrabant en ZorgGoedBrabant 2, twee stichtingen waarin het vastgoed van BrabantZorg is ondergebracht.

ZorgGoedBrabant is een woningcorporatie (toegelaten instelling) en eigenaar van 15 woonzorgcentra en ruim 600 servicewoningen in de regio Oss.

De samenwerking is uniek vanwege de krachtige en aansprekende visie en de wijze waarop wij het duurzaam juridisch en bedrijfsmatig hebben afgehecht. Wij maken gebruik van elkaars expertise en kwaliteiten. Wij zijn gericht op het creëren van toegevoegde waarde richting onze gezamenlijke klanten.

ZorgGoedBrabant is als entiteit noodzakelijk om de formele organisatie en de onderlinge verhoudingen tussen partijen correct in te richten. ZorgGoedBrabant heeft echter geen eigen personeel. Verder is het geen merknaam die wij naar klanten toe gebruiken. Ook sponsort zij geen activiteiten van derden. BrabantWonen verricht naar buiten toe alle vastgoedgeoriënteerde uitvoerende werkzaamheden. BrabantZorg huurt de intramurale locaties van ZorgGoedBrabant en verleent zorg.

Onze samenwerking wordt steeds noodzakelijker. Bij het delen van onze lange termijn woningmarktvisie en lange termijn zorgmarktvisie, blijkt ook voor de lange termijn het belang van onze samenwerking. Dat 'belang' komt met name tot stand door te redeneren vanuit het belang van onze gezamenlijke klanten.

De complexiteit en omvang van het maatschappelijk vraagstuk waarmee wij worden geconfronteerd neemt toe. De context verandert stevig, omdat corporaties via de vennootschapsbelasting en heffingen moeten bijdragen aan de algemene middelen, de discussie over de breedte van de AWBZ in alle hevigheid loopt, gemeenten moeten bezuinigen en daarmee de WMO-gelden onder druk komen te staan, de financiering van de huisvesting binnen de zorg wordt veranderd en Europa zich bemoeit met het domein van de corporaties.

Onze gezamenlijke werkwijze richt zich op twee manieren van aanpak die elk om een andere aansturing en andere actoren vragen. Enerzijds betreft het een integrale gebiedsgerichte analyse en aanpak, samen met betrokken bewoners, cliënten en andere belanghouders. Anderzijds gaat het om het ontwikkelen van nieuwe producten en diensten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn gericht op het zo lang mogelijk, zo gezond mogelijk en zo plezierig mogelijk thuis blijven wonen en het bieden van aandacht, keuze en gemak aan onze klanten.

Met dit jaarverslag willen wij transparant inzicht bieden in de werkzaamheden van het afgelopen jaar. Wij hebben samen al veel bereikt, maar wij zijn nog lang niet klaar. Daarom gaan wij ook in 2011 verder op de ingezette weg.

Oss, mei 2011

Ir. H.M.H. Windmüller
Drs. F.H. van de Werfhorst
Drs. A.C.M. van Osch
Mevr. Drs. W.J.C.M. de Jong

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Hoofdstuk 1: Bestuur	5
1.1 Verslag van de Raad van Bestuur.....	5
1.2 Verslag van de Raad van Commissarissen.....	10
1.3 Klachten en de Klachtencommissie.....	14
Hoofdstuk 2: Volkshuisvestingsverslag	17
2.1 Investeren in Wonen	18
2.1.1 Woningmarkt, servicewoningen en verhuur	18
2.1.2 Huurniveaus, incasso en ontruiming.....	21
2.1.3 Doelgroepen	21
2.1.4 Vastgoedontwikkelingen.....	21
2.1.5 Duurzaamheid en energie	25
2.2 Investeren in Wijken	27
2.2.1 Overleg met bewoners	27
2.2.2 Leefbaarheidprojecten en activiteiten in 2010	28
2.3 Investeren in Mensen	29
2.3.1 BrabantLeven	29
2.3.2 Concrete projecten in 2010	29
Hoofdstuk 3: Jaarrekening	31
3.1 Kengetallen	31
3.2 Balans per 31 december 2010 (na resultaatbestemming) (x € 1.000).....	32
3.3 Winst- en verliesrekening over 2010 (x € 1.000)	34
3.4 Kasstroomoverzicht 2010 (indirecte methode) (x € 1.000).....	35
3.5 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	36
3.5.1 Algemene toelichting	36
3.5.2 Toelichting op de balans (x € 1.000).....	44
3.5.3 Toelichting op de Winst- en verliesrekening	50
3.6 Overige gegevens	54
3.7 Investerings	55
3.8 Financiering	58
3.9 Risicoparagraaf.....	60
Bijlagen	61
Bijlage 1: Belanghouders ZorgGoedBrabant	62
Bijlage 2: Verhuurgegevens servicewoningen.....	63
Bijlage 3: Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	64

Hoofdstuk 1: Bestuur

1.1 Verslag van de Raad van Bestuur

Samenwerking BrabantWonen en BrabantZorg

De samenwerking tussen BrabantWonen en BrabantZorg is in 2006 geëffectueerd door een kapitaalinjectie waarvoor in ruil bestuurlijke zeggenschap aan BrabantWonen is verleend door BrabantZorg. In 2010 is de samenwerking uitgebreid met de oprichting van ZorgGoedBrabant 2 waarin BrabantWonen eveneens bestuurlijke zeggenschap heeft verkregen van BrabantZorg door een kapitaalinjectie. De inrichting van de entiteit ZorgGoedBrabant 2 sluit grotendeels aan bij die van ZorgGoedBrabant (zie ook jaarverslag 2010 ZorgGoedBrabant 2).

Doel en werkgebied van ZorgGoedBrabant

Belangrijkste doel van ZorgGoedBrabant is om: "Mensen zo lang, zo thuis, zo gezond en zo plezierig mogelijk te laten wonen en leven". ZorgGoedBrabant levert hiertoe, samen met BrabantWonen de huisvesting met aanvullende diensten. BrabantZorg levert hiertoe zorg en welzijnsarrangementen. De stichting heeft als werkgebied de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Grave, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Lith, Maasdonk, Mill en Sint Hubert, Oss, Schijndel, Sint-Anthonis, Sint-Michielsgestel, Sint-Oedenrode, Uden, Veghel en Vught.

ZorgGoedBrabant geeft geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

Het Bestuur

Door BrabantZorg en BrabantWonen wordt ZorgGoedBrabant ervaren als een gezamenlijke dochterorganisatie, omdat beide moederorganisaties de zeggenschap gelijkelijk verdeeld hebben. In statuten, reglementen en overeenkomsten is opgenomen op welke wijze de bestuursorganen zijn ingericht. De algemeen directeur van BrabantWonen en de leden Raad van Bestuur (hierna het bestuur) van BrabantZorg vormen gezamenlijk het bestuur van ZorgGoedBrabant. In het jaar 2010 waren dit:

- de heer ir. H.M.H. Windmüller (1959), algemeen directeur van BrabantWonen;
- mevrouw drs. W.J.C.M. de Jong (1956), lid Raad van Bestuur BrabantZorg;
- de heer drs. A.C.M. van Osch (1955), lid Raad van Bestuur BrabantZorg;
- de heer drs. F.H. van de Werfhorst (1953), voorzitter Raad van Bestuur BrabantZorg.

De nevenfuncties van bestuur, die relevant zijn voor de uitoefening van hun bestuurstaak, zijn opgenomen in de jaarverslagen van BrabantWonen en BrabantZorg.

In het Bestuursreglement van ZorgGoedBrabant is de taakverdeling binnen het bestuur vastgelegd. Dit reglement is, evenals statuten en alle andere stukken waarnaar in dit verslag wordt verwezen, op te vragen bij het bestuurssecretariaat van BrabantWonen. In 2010 hebben wij voor ZorgGoedBrabant een website ontwikkeld (inclusief ZorgGoedBrabant 2) www.zorggoedbrabant.nl. Met deze site kan makkelijker en transparanter informatie worden gegeven over activiteiten en prestaties.

Good governance

Alle geledingen binnen BrabantWonen en BrabantZorg en daarmee ZorgGoedBrabant vinden goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing oftewel corporate governance van groot belang. De ambities, positionering en rolopvatting van de AedesCode en Governancecode Woningcorporaties worden onderschreven en er wordt naar gehandeld.

BrabantWonen verricht alle uitvoerende werkzaamheden en stelt zich als zodanig op naar de individuele huurders en naar BrabantZorg. ZorgGoedBrabant is als rechtspersoon noodzakelijk om de formele organisatie en de onderlinge verhoudingen tussen partijen correct in te richten, maar is geen merknaam die naar klanten toe wordt gebruikt.

De hoofdlijnen van de governancestructuur bij ZorgGoedBrabant zijn:

- ZorgGoedBrabant is een zelfstandige stichting en daarmee in juridische zin nevensgeschikt aan BrabantWonen en BrabantZorg. Het is in de praktijk een gezamenlijke dochterorganisatie van BrabantWonen en BrabantZorg waarin beide moederorganisaties de zeggenschap gelijkelijk hebben verdeeld;
- De algemeen directeur van BrabantWonen en de leden van de Raad van Bestuur van BrabantZorg vormen gezamenlijk het bestuur van ZorgGoedBrabant;
- Bij het inrichten van de governancestructuur is rekening gehouden met het feit dat de Raad en het bestuur van ZorgGoedBrabant in stemverhouding paritair is samengesteld uit de Raad van Commissarissen/Toezicht c.q. het bestuur van BrabantWonen en BrabantZorg.
- De Raad van Commissarissen is krachtens de statuten samengesteld uit twee leden die afkomstig zijn vanuit de Raad van Commissarissen van BrabantWonen, twee leden die afkomstig zijn vanuit de Raad van Toezicht van BrabantZorg en twee leden op voordracht van de huurdersorganisaties.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op de financiële continuïteit, de rechtvaardigheid van de uitgaven (de legitimiteit), het maatschappelijk presteren, de governancestructuur, een aantal gedragsaspecten (integriteit), en het functioneren van het bestuur;
- De uitvoerende werkzaamheden van ZorgGoedBrabant worden verricht door werknemers van voornamelijk BrabantWonen en enkele werknemers van BrabantZorg. ZorgGoedBrabant heeft zelf geen werknemers in dienst en is als entiteit enkel noodzakelijk om de formele organisatie en de onderlinge verhoudingen tussen partijen correct in te richten. Het is geen merknaam die wij naar klanten toe gebruiken.
- De Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur vinden "goed ondernemingsbestuur" (corporate governance) van groot belang. ZorgGoedBrabant heeft bij haar oprichting begin 2007 de AedesCode ondertekend en staat achter de daarin verwoorde ambities, positionering en rolopvatting van corporaties. In het verlengde van de AedesCode past ZorgGoedBrabant ook de Governance Code Woningcorporaties toe. De Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur staan daarom regelmatig stil bij dit onderwerp.
- ZorgGoedBrabant kent een klachtenprocedure, een inkoop- en aanbestedingsbeleid, een reglement voor de Raad, een bestuursreglement, een reglement voor de voordracht van huurdersleden in de Raad, een statuut nieuwbouw en herstructurering, een financieel statuut, een integriteitsbeleid met klokkenluidersregeling en een cyclus van planning en control.
- Extern toezicht wordt uitgevoerd door de minister van VROM/WWI. De minister richt zich voor zijn oordeel op de rechtmatigheid en doelmatigheid van de uitgaven, en op de financiële positie. Het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting adviseert de minister over de beoordeling van de financiële positie. Ieder jaar ontvangen corporaties een zogenoemde oordeelsbrief doch deze heeft betrekking op het oordeel over het voorliggende jaar, in dit geval 2009. Om die reden wordt op deze plaats volstaan met een verwijzing naar de website van het Fonds waarop deze brief is geplaatst.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de governancestructuur en de bijbehorende documenten verwijzen wij naar onze website www.zorggoedbrabant.nl.

Realisatie 2010

In 2010 hebben wij verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van ZorgGoedBrabant te vergroten en een beter inzicht te geven in het resultaat, de vermogenspositie en de kasstromen van ZorgGoedBrabant. Wij hebben een aantal wijzigingen in de presentatie doorgevoerd. Wij verwijzen u verder naar de toelichting op de geconsolideerde Balans- en W&V rekening in hoofdstuk 3.

Zoals uit de geconsolideerde W&V rekening 2010 in hoofdstuk 3 blijkt, bedraagt het resultaat over 2010 -€ 11,1 mln. T.o.v. het resultaat 2009 van € 4,5 mln. is het resultaat over 2010 € 15,6 mln. negatiever. De mutatie per saldo van € 15,6 mln. ten opzichte van 2009 komt m.n. door een hogere mutatie van de bedrijfswaarde en een toename van de onrendabele investeringen. Wij verwijzen u verder naar de toelichting op de geconsolideerde W&V rekening in hoofdstuk 3.

Wij hebben in 2010 ca. € 16,2 mln. geïnvesteerd in nieuwbouw.

Risicobeheersing

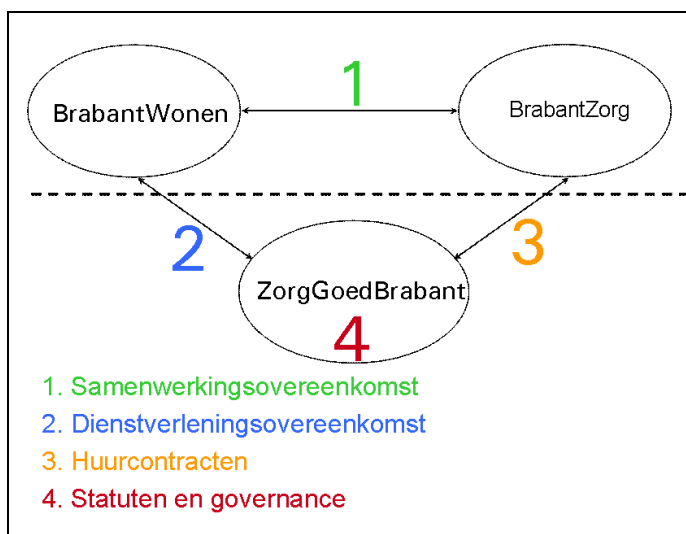
Een bijzonder aandachtspunt in het kader van deze verslaglegging is de risicobeheersing en risicocontrole. Binnen ZorgGoedBrabant kennen wij een adequaat systeem van risicobeheersing. De belangrijkste risico's gaan wij verantwoorden in de risicoparagraaf die in alle rapportages van de Planning & Control-cyclus terugkomen.

Ieder kwartaal stelt het management van BrabantWonen als uitvoeringsorganisatie van ZorgGoedBrabant een risicorapportage op. Dat gebeurt op basis van de informatie die de medewerkers verstrekken en waarbij de toetsing plaatsvindt door de controller. Deze rapportage vormt de basis voor de risicoparagraaf. Voor de concrete uitwerking hiervan verwijzen wij naar de risicoparagraaf in hoofdstuk 3.

Organisatiestructuur ZorgGoedBrabant

BrabantZorg als zorginstelling en BrabantWonen als woningcorporatie zijn in naam en beeldmerk duidelijk herkenbaar als partners. BrabantWonen en BrabantZorg hebben een tweetal gezamenlijke dochterondernemingen genaamd ZorgGoedBrabant en ZorgGoedBrabant 2 waarin wij de verantwoordelijkheid en de zeggenschap delen van ruim 30 verpleeg- en verzorgingshuizen in 21 kernen. De strategische samenwerking tussen BrabantWonen en BrabantZorg heeft als doel het herstructureren van verouderd intramuraal vastgoed, het verbeteren van de bestaande dienstverlening op het brede terrein van het wonen en het ontwikkelen van nieuwe producten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

ZorgGoedBrabant is een bestuurlijke stichting en heeft geen eigen personeel in dienst. Nagenoeg alle werkzaamheden voor ZorgGoedBrabant worden geleverd door BrabantWonen. Dat is vastgelegd in een dienstverleningsovereenkomst. In onderstaande figuur zijn de verhoudingen tussen BrabantZorg, BrabantWonen en ZorgGoedBrabant weergegeven. De huurcontracten hebben betrekking op het intramurale zorgvastgoed. Klanten van de servicewoningen hebben een individuele huurovereenkomst met ZorgGoedBrabant.



Samen met BrabantZorg heeft BrabantWonen, onder de noemer van het gezamenlijke concept BrabantLeven, de samenwerking gezocht met de welzijnsorganisaties in ons werkgebied. De samenwerking met BrabantZorg is bijzonder en uniek, maar niet exclusief. Bij de integrale gebiedsgerichte aanpak van leefbaarheidvraagstukken nodigen wij ook andere partijen uit om met ons samen te werken. Het ontwikkelen van nieuwe producten en diensten begint vanuit de kernpartners.

Organisatiestructuur BrabantWonen

BrabantWonen is werkzaam in Oss en 's-Hertogenbosch en kent in beide steden een vestiging. Vanuit de historie is de directeur van de vestiging Oss verantwoordelijk gemaakt voor het maatschappelijk vastgoed.

De omvang van de activiteiten van ZorgGoedBrabant en ander maatschappelijk vastgoed van BrabantWonen is inmiddels zo groot dat het er bij BrabantWonen niet meer 'even' bij kan. Het is een bijzonder kenmerk van het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed dat de toekomstige huurder een professionele organisatie is. Deze is tot op zekere hoogte medeopdrachtgever. De samenwerking kenmerkt zich derhalve door een 'business to business relatie'. Dit is ook het geval bij andere vormen van maatschappelijk vastgoed zoals brede scholen, buurtcentra, et cetera.

Daarom is in 2010 gezocht naar een organisatievorm waarin BrabantWonen deze activiteiten effectiever en efficiënter vorm kan geven. Gekozen is voor een aparte "vestiging" voor de aansturing van het ontwikkelen en het beheren van alle vormen van maatschappelijk vastgoed, inclusief het vastgoed van ZorgGoedBrabant. Het nieuwe bedrijfs onderdeel gaat BrabantWonen Maatschappelijk Vastgoed heten en de implementatie van deze organisatie wijziging krijgt in 2011 haar beslag.

Nieuw kantoor

De start is gemaakt met de ontwikkeling van een nieuw kantoor. Hierin worden de centrale bedrijfs onderdelen van zowel BrabantWonen als BrabantZorg gehuisvest. Daardoor kunnen de activiteiten voor ZorgGoedBrabant nog effectiever en efficiënter worden uitgevoerd.

Samenwerken met belanghouders

Zowel BrabantWonen als BrabantZorg, de moederorganisaties, hebben belanghouders benoemd. Deze formele belanghouders zijn ook belanghouder van ZorgGoedBrabant. De contacten met belanghouders en hun beïnvloeding lopen via de moederorganisaties. Voor een overzicht van de formele belanghouders verwijzen wij naar bijlage 1.

Strategie en beleid

Het beleid en de visie op specifiek zorgvastgoed start met een visie op zorg. In dat verband is van belang om te vermelden dat BrabantZorg een lange termijn huisvestingsplan heeft vastgesteld waarin met name de kwantitatieve opgave voor de komende jaren in kaart is gebracht. Hieruit blijkt dat ZorgGoedBrabant nog een behoorlijke opgave heeft voor het realiseren van geclusterde zelfstandige woningen/onzelfstandige eenheden met zorg- en welzijnsinfrastructuur. In 2010 is een begin gemaakt met een meer integrale vastgoedstrategie waarbij zowel kwantitatieve als kwalitatieve elementen een rol spelen. In 2011 zal dat leiden tot een portfoliostrategie. Deze ontwikkeling sluit aan bij de stappen die BrabantWonen zet op het gebied van portfoliomanagement.

Naast deze vastgoedaspecten blijkt het een geweldige opgave om onze gezamenlijke klanten in de bestaande woningvoorraad te voorzien van laagdrempelige toegang tot welzijn en zorg. Het is niet voor niets dat het gezamenlijk geformuleerde doel voor BrabantLeven is om; "Mensen zo lang, zo thuis, zo gezond en zo plezierig mogelijk te laten wonen en leven". In de komende periode zullen wij in het kader van BrabantLeven, samen met BrabantWonen, BrabantZorg en welzijnspartijen werken aan een meer kwalitatieve benadering van de toekomstige opgave.

Beheer, leefbaarheid en veiligheid

Aangezien BrabantWonen de feitelijke beheer- en ontwikkelwerkzaamheden voor ZorgGoedBrabant verricht verwijzen wij voor wat betreft het beheer, de leefbaarheid en veiligheid in de wijken en de wijze waarop wij omgaan met bewonersgroepen naar het algemene beleid en de visie van BrabantWonen.

Bestuursverklaring

ZorgGoedBrabant verklaart dat zij in het verslagjaar 2010 haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting. ZorgGoedBrabant heeft de Aedescode ondertekend en verklaart hierbij dat ZorgGoedBrabant in het verslagjaar overeenkomstig de code heeft gehandeld. Tenslotte verklaart ZorgGoedBrabant dat zij de relevante wet- en regelgeving naleeft en dat de interne risicobeheersing- en controlesystemen effectief zijn.

De Raad van Bestuur,



Ir. H.M.H. Windmüller



Drs. A.C.M van Osch



Drs. F.H. van de Werfhorst



Drs. W.J.C.M de Jong

1.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Bestuur (hierna het bestuur) van ZorgGoedBrabant heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2010 opgemaakt en vastgesteld. De jaarrekening omvat een kort verslag, de winst- en verliesrekening, de balans en de daarbij behorende toelichting.

Deze jaarrekening 2010 is door PriceWaterhouseCoopers Accountants NV, gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u in dit verslag in hoofdstuk 3 aantreft.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan dit jaarverslag en bijbehorende jaarrekening.

Intern toezicht

De Raad van Commissarissen (hierna de Raad) houdt integraal toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen ZorgGoedBrabant en ZorgGoedBrabant 2 waarvoor een apart jaarverslag is samengesteld. Het betreft hier voornamelijk de omvang van het vermogen (de financiële continuïteit), de rechtvaardigheid van de uitgaven (de legitimiteit) en het functioneren van het bestuur. Daarnaast fungeert de Raad als klankbord en adviseur voor het bestuur. Als basis voor het eigen functioneren en de relaties met het bestuur maakt de Raad gebruik van een reglement. Dit reglement is een aanvulling op de statutaire bepalingen.

De Raad bestaat uit zes leden, die voor een periode van vier jaar benoemd zijn en die voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De Raad van Commissarissen van ZorgGoedBrabant is krachtens de statuten samengesteld uit twee leden die afkomstig zijn vanuit de Raad van Commissarissen van BrabantWonen, twee leden die afkomstig zijn vanuit de Raad van Toezicht van BrabantZorg en twee leden op voordracht van de huurderorganisaties.

De Raad heeft 29 mei 2007 besloten dat de heer D.J. Noy voor een periode van vier jaar, tot in 2011, wordt benoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen van ZorgGoedBrabant en de heer W.T.G. Bens MBA als vice-voorzitter. Hierbij is tevens besloten dat na deze periode van vier jaar het voorzitterschap overgaat naar een lid van de Raad voortkomende uit de Raad van Commissarissen van BrabantWonen, in concreto naar de heer Bens. Na overleg tussen de heren Noy en Bens is het volgende voorstel tot stand gekomen.

Zowel statutair als in het reglement van de Raad van Commissarissen is niet formeel vastgelegd dat het voorzitterschap moet wisselen na een periode van vier jaar. Aangezien er geen inhoudelijke aanleiding was om het voorzitterschap te wisselen is het voorstel om het voorzitterschap in handen van de heer Noy te laten, ter vergadering op 29 november 2010 door de Raad goedgekeurd. Aangezien zowel de heer Noy als de heer Bens beiden in 2014 bij de moederorganisaties niet meer herkiesbaar zijn als lid van het toezichthoudende orgaan stopt hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen bij ZorgGoedBrabant eveneens in 2014.

In de context van het gegeven dat in 2012 de heer drs. ing. R.W.M. Rottier, in 2013 mevrouw dr. M.J.M. Adriaansen en in 2014 de heer prof. dr. E. Piëst eveneens de Raad zullen verlaten wil de Raad na twee jaar, te weten in 2013, de balans opmaken. Zij bekijkt op dat moment opnieuw wanneer het voorzitterschap het beste kan wisselen. De insteek dat het voorzitterschap dan overgaat in de handen van een lid voortkomend uit de Raad van commissarissen van BrabantWonen blijft het vertrekpunt.

Het rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen ZorgGoedBrabant ziet er als volgt uit:

Naam (Geboortedatum)	Functie	Voor- dracht*	Hoofdfunctie	Benoemd	Her- benoemd	Aftredend	Her- benoem- baar
Dhr. D.J. Noy (22-05-1958)	Voorzitter	RvT BZ	Directeur Atriensis	2007	2010	2014	Nee
Dhr. W.T.G. Bens MBA (13-04-1960)	Vice- voorzitter	RvC BW	Directievoorzitter Rabobank Uden Veghel	2006	2010	2014	Nee
Dhr. drs.ing. R.W.M. Rottier (17-05-1953)	Lid	Huurders- organisatie BW	Senior adviseur B&A consulting	2006	2008	2012	Nee
Mw. dr. M.J.M. Adriaansen (03-12-1955)	Lid	Huurders- organisatie BZ	Lector langdurige zorg HAN	2008	2009	2013	Nee
Dhr. prof.dr. E. Piëst (30-03-1959)	Lid	RvT BZ	Algemeen directeur Gazelle	2005	2010	2014	Nee
Dhr. ing. J.C.J. Reijers (27-03-1950)	Lid	RvC BW	Directeur LiRe holding bv	2008		2012	Ja

* BZ = BrabantZorg, BW = BrabantWonen

De Raad is van mening dat er voldoende relevante deskundigheid in de Raad vertegenwoordigd is om goed en onafhankelijk toezicht op het bestuur te kunnen uitoefenen.

Alle commissarissen die vanuit de Raad van Toezicht van BrabantZorg zijn aangesteld, lid van de NVTZ (Nederlandse Vereniging van Toezichthouders in Zorginstellingen). Alle commissarissen die vanuit de Raad van Commissarissen van BrabantWonen zijn aangesteld, zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Kerncommissies

Er is geen remuneratiecommissie ingesteld. Dit in verband met het feit dat de bezoldiging van de bestuurders plaatsvindt bij BrabantWonen c.q. BrabantZorg.

Er is geen auditcommissie omdat gezien de betrekkelijk eenvoudige financiële omstandigheden volstaan kan worden met een jaarlijkse bespreking van de cijfers in gezamenlijkheid met de externe accountant en het bestuur.

Werkwijze

De Raad heeft in het verslagjaar vier maal vergaderd. De vergaderingen vonden verspreid over het jaar plaats, te weten in maart, juni, oktober en november 2010. Voorafgaand aan iedere vergadering heeft een vertegenwoordiging van het bestuur (de heer ir. H.M.H. Windmüller en de heer drs. A.C.M. van Osch) een vooroverleg met de voorzitter. Naar aanleiding van dit gesprek wordt de agenda definitief samengesteld. Ter voorbereiding van de vergaderingen wordt de Raad voorzien van de reguliere informatiestukken als:

- jaarrekening en begroting;
- kwartaaloverzichten;
- sturingsinformatie.

Een vertegenwoordiging van het bestuur is aanwezig bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Deze vertegenwoordiging bestond in 2010 uit de heer ir. H.M.H. Windmüller en de heer drs. A.C.M. van Osch. Eén maal per jaar, bij de behandeling van de jaarrekening woont het voltallige bestuur de vergadering bij.

Zelfevaluatie

Eens per jaar vindt er een zelfevaluatie plaats, in 2010 was dit op 15 maart. Uit deze evaluatie kwam onder andere naar voren dat:

- de Raad is van mening dat zij goed geïnformeerd wordt; ook als de Raad met aanvullende of
- nieuwe informatieverzoeken komt, wordt daarin voorzien;
- de adviesrol van de Raad nog relatief beperkt uit de verf komt
- het belangrijk is om te investeren in kennis en gevoel bij de ander (BrabantZorg/BrabantWonen)

- de Raad tevreden is over de interne samenwerking; er wordt vanuit één gezamenlijk perspectief naar ZorgGoedBrabant gekeken en niet vanuit de 'moederorganisaties'.

Besluiten Raad van Commissarissen

- Decharge bestuur voor verslagjaar 2009
- Herbenoeming voorzitter en vice-voorzitter.

Goedkeuring bestuursbesluiten

- Vaststelling jaarverslag 2009;
- Vaststelling huurprijsaanpassing per 1 juli 2010;
- Vaststelling begroting en het activiteitenplan ZGB 2011.

Besproken onderwerpen

Naast actuele ontwikkelingen en de goedkeuringsbesluiten kwamen de volgende onderwerpen in de vergaderingen aan bod:

- Welstaete/Nieuwebrug/ZorgGoedBrabant 2/samenwerkingsovereenkomst BrabantZorg;
- Zorghotel Uden;
- Kruisherkenkapel en klooster;
- Vennootschapsbelasting;
- Visitatietraject;
- Talentencampus;
- Tweede en derde kwartaalrapportage;
- Visiedocument BrabantLeven;
- Centraal Fonds Volkshuisvesting continuïteitsoordeel ZorgGoedBrabant;
- Ministeriële regeling staatssteun.

Accountant

Conform het Reglement Raad van Commissarissen is er een accountant aangewezen, te weten PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. De Raad heeft de accountant opdracht verleend om de jaarstukken te onderzoeken en daarover een accountantsverslag uit te brengen.

In de vergadering van de Raad op 7 juni 2010 heeft de Raad, in aanwezigheid van het bestuur, het accountantsverslag over 2009 inclusief de aanbevelingen met de accountant besproken.

Eens per 4 jaar beoordeelt de RvC tevens het functioneren van de externe accountant.

Visitatie

BrabantWonen heeft in 2009 een uitgebreid visitatietraject doorlopen. Dit traject heeft (ook voor ZorgGoedBrabant) zeer bruikbare informatie en inzichten opgeleverd. Het visitatietraject van BrabantWonen is uitgevoerd onder de verantwoordelijkheid van Prof. Jan van der Schaar onder regie van KWH. Bij het visitatietraject van BrabantWonen is de intensieve samenwerking met BrabantZorg in de keten wonen, zorg en welzijn en de rol van onze gezamenlijke dochteronderneming ZorgGoedBrabant uitgebreid aan de orde geweest. Via deze samenwerking wordt immers onze visie op de keten wonen, welzijn en zorg gedefinieerd en vormgegeven. ZorgGoedBrabant is geen naam die naar bewoners en belanghouders wordt gehanteerd. BrabantWonen verricht op basis van een dienstverleningcontract met ZorgGoedBrabant alle vastgoedgebonden, klantgebonden en organisatiegebonden werkzaamheden. BrabantZorg huurt de intramurale locaties van ZorgGoedBrabant en verleent zorg. Op basis van het voorgaande heeft ZorgGoedBrabant van het Aedes bestuur inmiddels formeel voor 4 jaar dispensatie ontvangen. Hiermee hoeft ZorgGoedBrabant geen afzonderlijk visitatietraject te doorlopen.

Werkbezoeken/scholingsactiviteiten/extra bijeenkomsten

- De Raad was uitgenodigd voor de belanghoudersbijeenkomst van BrabantWonen op 7 juli 2010; het merendeel van de Raad was hierbij aanwezig.
- Op 11 februari 2010 heeft de heer Rottier deelgenomen aan het congres Actualiteiten Wonen en Zorg in Nieuwegein.
- Op 13 april 2010 heeft de heer Noy deelgenomen aan de regiobijeenkomst van het CFV voor interne toezichthouders in Eindhoven.
- Op 14 oktober 2010 hebben de leden van de Raad, samen met de overige leden van de Raad van Commissarissen van BrabantWonen en de leden van de Raad van Toezicht van

BrabantZorg deelgenomen aan de Projectendag van BrabantWonen. Er is toen gediscussieerd over een gezamenlijke portfoliostrategie en een aantal projecten werd bezocht.

Verbindingen

Volgens de statuten kent ZorgGoedBrabant een verbinding met BrabantWonen en met BrabantZorg.

Leningen of garanties

ZorgGoedBrabant verstrekt geen leningen of garanties aan de leden van de Raad en het bestuur. Verder hebben in het boekjaar 2010 geen transacties plaatsgevonden met tegenstrijdig belang aangaande bestuur respectievelijk de Raad.

Bezoldiging Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur geschiedt door de moederorganisaties (BrabantWonen en BrabantZorg). Er wordt een bezoldiging van € 1.000,00 gehanteerd voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen ZorgGoedBrabant.

Deze bezoldiging is onafhankelijk van de financiële prestaties van ZorgGoedBrabant.

Aldus vastgesteld te Oss,
op 30 mei 2011,

Ir. D.J. Noy,
voorzitter Raad van Commissarissen van ZorgGoedBrabant

1.3 Klachten en de Klachtencommissie

Ondanks al onze inspanningen en goede bedoelingen, kunnen klanten ontevreden zijn. Dat kan gaan over de kwaliteit van onze dienstverlening, bejegening, beleid, et cetera. In 2010 zijn wij gestart met een klachtenregistratiesysteem. Hiermee kunnen wij beter in beeld krijgen waar mensen over klagen en hoe wij dat oplossen. Met dit systeem kunnen wij leren en verbeteren waardoor de klanttevredenheid in de toekomst nog verder verbetert.

Voor bijna alle klachten vinden wij met onze klanten een oplossing waar beide partijen tevreden over zijn. Soms lukt dat echter niet. Dan kan een klant zijn klacht voorleggen aan de Klachtencommissie.

De stichting BrabantWonen en stichting ZorgGoedBrabant hebben samen één onafhankelijke Klachtencommissie. De Klachtencommissie bestaat sinds 2000. Zij fungeert als sluitstuk van de dienstverlening van de beide stichtingen. De commissie opereert binnen de taakomschrijving en bevoegdheden die zijn vastgelegd in het reglement Klachtencommissie. Naast de klachtenbehandeling is het een taak van de commissie knelpunten te signaleren en aanbevelingen te doen ter verbetering van de dienstverlening van BrabantWonen.

Informatie over de Klachtencommissie voor (potentiële) huurders is te vinden in de brochure van BrabantWonen: "Niet tevreden? Laat het ons weten". De informatie is ook te vinden op de website van ZorgGoedBrabant.

Hierna volgt een beschrijving van de samenstelling en de werkwijze van de commissie en wordt ingegaan op het aantal, de aard en de afhandeling van de klachten. Onder het laatste kopje in dit jaarverslag worden de algemene bevindingen weergegeven van de commissie.

Samenstelling

In de commissie zitten vier leden die op voordracht van BrabantWonen zijn benoemd en één lid die op voordracht van BrabantZorg is benoemd. In 2010 was de samenstelling als volgt:

naam	functie	expertise	Benoemd	Herbe- noemd	Aftredend	Herbe- noembaar
De heer ir. M.A.G. van der Sanden	Voorzitter	Socioloog	Mei 2000	Januari 2003 en Januari 2007	Januari 2011	nee
De heer A.J. Auwens	lid	Bestuurder	Mei 2000	Mei 2008	Mei 2012	nee
Mevrouw H.P.C. Vugts (ZorgGoedBrabant)	lid	Sociaal verpleeg- kundige kennis en ervaring	Mei 2000	Januari 2003 en Januari 2007	Januari 2011	Nee
De heer mr. J.E. Lenglet	lid	Algemeen jurist en mediator	September 2006	Mei 2008	Mei 2012	Ja (tot nov. 2013)
Mevrouw mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel	lid	Vastgoed jurist	November 2006	November 2007	November 2011	Ja (tot nov. 2014)

Werving nieuwe leden

Per januari 2011 treden twee leden van de Klachtencommissie af. In augustus 2010 zijn wij daarom begonnen met een sollicitatieprocedure middels een advertentie waarop zesentwintig reacties kwamen. De sollicitatiecommissie werd gevormd door twee leden van de Klachtencommissie en de ambtelijk secretaris.

De sollicitatiecommissie heeft tegenover het bestuur van BrabantWonen en BrabantZorg haar voorkeur uitgesproken voor twee kandidaten. Daarbij heeft de sollicitatiecommissie de individuele capaciteiten van de betrokkenen laten meewegen, maar ook de samenstelling van de commissie in zijn geheel.

In 2011 maken de twee voorgestelde kandidaten kennis met een afvaardiging van het bestuur van BrabantWonen en BrabantZorg. Daarnaast hebben wij de HuurdersBelangenVereniging en klankbordgroep geïnformeerd over de voorgenomen benoeming en zij zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Aantal en aard van de klachten die door de Klachtencommissie zijn behandeld

In 2010 hebben wij achttien klachten gericht aan de Klachtencommissie ontvangen. Alle hadden betrekking op BrabantWonen. Voor ZorgGoedBrabant zijn dus geen klachten ontvangen.

Vergaderingen van de commissie

De Klachtencommissie is in 2010 zes keer bij elkaar geweest; vier maal voor een reguliere vergadering, één keer voor een overleg met een afvaardiging van het bestuur van BrabantWonen en één keer voor het selecteren van sollicitatiebrieven.

Hoofdstuk 2: Volkshuisvestingsverslag

Inleiding

Zoals eerder aangegeven in dit jaarverslag verzorgt BrabantWonen alle klantgebonden, vastgoedgebonden en organisatiegebonden activiteiten voor ZorgGoedBrabant. De dagelijkse werkzaamheden, zoals verhuur, reparatieverzoeken en planmatig onderhoud worden allemaal uitgevoerd door de vestiging Oss. De afdeling Projectontwikkeling van BrabantWonen voert de nieuwbouwactiviteiten voor ZorgGoedBrabant uit.

ZorgGoedBrabant maakt duidelijk onderscheid tussen intramuraal en extramuraal vastgoed. Het extramurale vastgoed bestaat uit ruim 600 servicewoningen die in feite op dezelfde manier verhuurd en onderhouden worden als het 'normale' bezit van BrabantWonen. Vanwege de specifieke onderhoudskenmerken van de 15 zorglocaties in het bezit heeft BrabantWonen binnen de afdeling Technische Diensten vestiging Oss in 2008 een afzonderlijke afdeling opgericht: Intramuraal Vastgoed (IMV). Deze afdeling richt zich specifiek op het technisch beheer van het zorgvastgoed.

Dit volkshuisvestingsverslag is onderverdeeld in drie delen: "Investeren in wonen", "Investeren in wijken" en "Investeren in mensen". Investeren in wijken en mensen doet BrabantWonen niet uitsluitend voor ZorgGoedBrabant. Wij hebben in dit volkshuisvestingsverslag dan ook een selectie gemaakt van activiteiten die BrabantWonen op deze gebieden uitvoert en waar raakvlakken zijn met de werkzaamheden binnen ZorgGoedBrabant.

2.1 Investeren in Wonen

Bij investeren in wonen gaat het over werkzaamheden op het terrein van nieuwbouw en verhuur. 'Wonen' ligt het dichtst bij onze kerntaak. ZorgGoedBrabant is ontwikkelaar, bouwer en beheerder van (service)woningen en intramuraal vastgoed. Wij werken aan het verbeteren van onze klantgerichtheid door het bieden van meer keuzemogelijkheden. Wij investeren in betaalbaarheid van het wonen en in duurzame en energiearme gebouwen.

Bij het domein 'Investeren in wonen' benadert ZorgGoedBrabant de bewoners van de woningen als 'klant'. Het gaat daarbij om het kennen en bedienen van onze klanten.

Gemeenten

Indien sprake is van de realisatie van nieuwbouw door ZorgGoedBrabant in een bepaalde gemeente dan hebben wij met de betreffende gemeente intensief contact. In 2010 betrof dit de gemeenten Landerd, Oss, Grave, Uden en Veghel. Met de gemeente Oss spreken wij naast de nieuwbouw projecten ook over andere zaken.

2.1.1 Woningmarkt, servicewoningen en verhuur

ZorgGoedBrabant exploiteert voor het overgrote deel intramuraal vastgoed. Hierbij is niet direct sprake van een (woning)'markt'. Dat geldt niet voor de ruim 600 servicewoningen die wel deel uitmaken van de reguliere woningmarkt. Over de marktpositie van deze woningen kunnen wij het volgende zeggen.

In verhouding tot de reguliere huurwoningen van BrabantWonen, is de belangstelling voor servicewoningen beperkt. Binnen de portefeuille servicewoningen is er sprake van onderlinge concurrentie. Met name in complex Sterrebos is in 2010 leegstand ontstaan. Dit is aanleiding geweest voor het starten van het project Pimp Sterrebos. Dit project richt zich op verlaging van het exploitatierisico (leegstand) door een betere positionering van het complex zowel qua imago, voorzieningenniveau als qua uitstraling en inrichting van het gebouw. Uitgangspunt is keuze, gemak en aandacht voor de klant.

Naast dit project, specifiek gericht op complex Sterrebos rijst de vraag of de servicewoning als zodanig nog wel voldoet. Zeker op de langere termijn. Daaraan gekoppeld is de vraag wat nu onder service moet worden verstaan. Om dit te onderzoeken is in 2010 het project herpositionering servicewoningen gestart.

Woningvoorraad

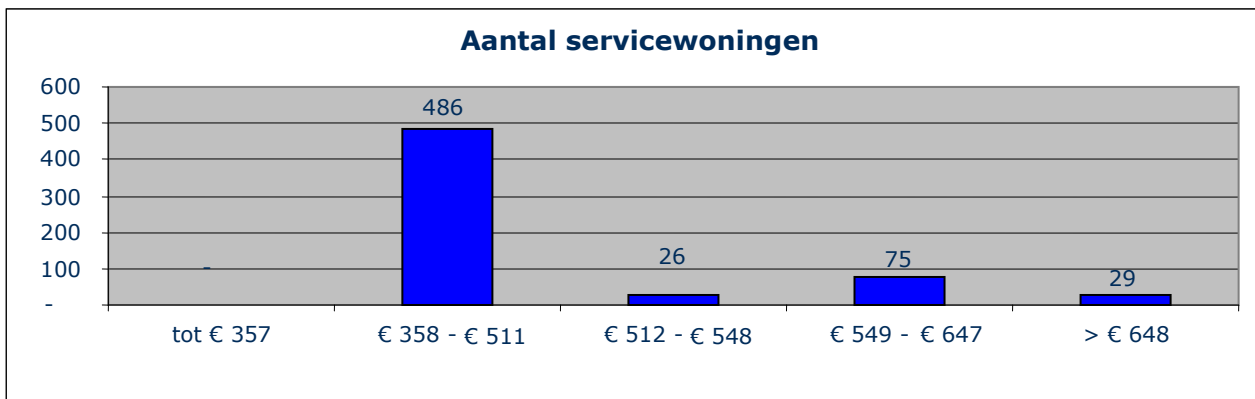
ZorgGoedBrabant heeft in totaal 616 servicewoningen. Daarnaast bezit ZorgGoedBrabant 15 (zorg)locaties. In onderstaande grafiek staat hoe dat vastgoed is verdeeld naar aantallen en typen.

De servicewoningen staan op tien locaties waarbij de verdeling als volgt is:

Locatie	Aantal Servicewoningen	Plaats
Sterrebos	224	Oss
Ministershof	83	Oss
Vredeshof	92	Oss
Torenstaete	73	Oss
Begijnenhof	66	Oss
In den Kortenhof	26	Heesch
Heelwijk	10	Heesch
De Maashorst	24	Megen
Tuinzicht	9	Herpen
Laarstede	9	Nistelrode
Totaal	616	

Bron: Huur

Onderstaande tabel laat de verdeling van de servicewoningen zien naar grenzen van de huurtoeslag. Daarmee wordt de bereikbaarheid van onze woningen voor de doelgroep inzichtelijk. De gemiddelde subsidiabele huurprijs per servicewoning bedroeg eind 2010 € 480,- per maand.



Bron: Huur

In de 15 (zorg)locaties bieden wij twee soorten woonvormen aan: verzorgingshuisplaatsen en verpleeghuisplaatsen. Daarnaast is in verschillende locaties dagzorg beschikbaar.

Verzorgingshuisplaatsen

Hieronder verstaan wij huisvesting in afzonderlijke wooneenheid waarbij wij verzorging en begeleiding verlenen wanneer dit in de eigen, zelfstandige woonsituatie niet meer mogelijk is. Voorzieningen en zorg worden door het dienstencentrum aangeboden.

Verpleeghuisplaatsen

Dit is huisvesting voor mensen die verzorging en integrale (veelal langdurige) behandeling nodig hebben.

Dagzorg

In de dagzorg krijgen mensen verzorging dan wel opvang of begeleiding gedurende de dag. Het doel van dagverzorging is dat mensen vaardigheden ontwikkelen of in stand houden om langer thuis te kunnen blijven wonen.

In onderstaande tabel geven wij een overzicht van het aantal plaatsen zorghuisvesting en dagzorg.

Locatie	Verzorgings- huisplaatsen	Verpleeg- huisplaatsen	Dagzorg	Plaats
Katwijk	20	68		Oss
Loovelt	52			Oss
De Ruwaard	27	42		Oss
Vita Nova / De Wellen	68	174	42	Oss
Sterrebos			20	Oss
Heelwijk	64	36	7	Heesch
De Maashorst	29			Megen
Maasland	47		10	Herpen
Laarstede	42	24		Nistelrode
De Wilberthof	41	6	10	Berghem
De Heegt	29			Geffen
Maaszicht	88	24	14	Grave
Martinushuis	23		8	Nuland
Sint Jozef	42		3	Oijen
Nieuwe Hoeven		138		Schajjk
Totaal	572	512	114	

Bron: Handmatig

Verhuur

In 2010 hebben wij 89 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor de servicewoningen. Dit aantal is inclusief verhuizingen binnen een locatie, naar een andere locatie, aan partners van cliënten in een locatie en verhuringen aan cliënten die doorstromen vanuit een verpleeghuisplaats. In 2010 zijn negen servicewoningen direct na oplevering van de nieuwbouw van Laarstede verhuurd. Mede hierdoor is het aantal mutaties in onderstaande tabel toegenomen ten opzichte van 2009. De fluctuatie in het gemiddelde aantal reacties per advertentie komt door de populariteit van aangeboden woningen.

Verhuringen servicewoningen

	2008	2009	2010
Ingeschreven woningzoekenden met zorgindicatie	160	156	200
Aantal mutaties	76	85	89
Mutatiegraad	12,5%	14%	14,4%
Gemiddeld aantal reacties per advertentie	8,6	4,6	7

Bron: Markt

Woonruimteverdeling servicewoningen

Voor de woonruimteverdeling van servicewoningen gelden de uitgangspunten: keuzevrijheid, verantwoordelijkheid bij de klant, transparantie en eenvoud. De procedure voor de verhuur van servicewoningen van ZorgGoedBrabant sluit aan bij het bestaande aanbodmodel dat BrabantWonen in Oss hanteert. De procedure houdt rekening met de mate van zorgbehoefte van de doelgroep.

De door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) gestelde indicatie vertalen wij objectief naar de mate van urgentie. Woningzoekenden zonder indicatie kunnen ook op het aanbod reageren maar voor hen geldt een leeftijdsgrens van tenminste 55 jaar. In 2010 hebben wij dit systeem gecontinueerd.

In totaal zijn 6.564 woningzoekenden ingeschreven bij BrabantWonen Oss. Hiervan zijn 200 woningzoekenden geïndiceerd voor (huishoudelijke) zorg. Deze woningzoekenden komen bij voorrang in aanmerking voor servicewoningen.

Woonruimteverdeling voor zorgkamers

Gezamenlijk met de woningzoekende en op basis van de gestelde indicatie door het CIZ bepalen wij of de klant in aanmerking komt voor een kamer in een locatie. Indien de woningzoekende daarvoor in aanmerking komt, regelt BrabantZorg de plaatsing zodra een ruimte leegkomt.

De invloed van de nieuwe Europese richtlijn

Door de economische situatie neemt de vraag naar sociale huurwoningen steeds verder toe. Deze tendens gaat naar verwachting in 2011 door. Echter met de nieuwe EU-regels en het beoogde nieuwe woonbeleid van het Rijk, dat per 1 januari 2011 is ingegaan, mogen alleen inkomens tot € 33.614 euro een woning in de sociale sector huren (t/m € 652,52 vanaf 1-1-2011). 90% van de woningtoewijzingen door corporaties moet voldoen aan deze norm. Ook voor de servicewoningen is deze richtlijn van toepassing. Op dit moment hebben 4 van de 616 servicewoningen een kale huurprijs boven € 652,52.

Vooruitlopend op de invoering van deze maatregel per 1 januari 2011 hebben wij in 2010 een inschatting gemaakt van de effecten voor de doelgroep. Naar verwachting zijn deze effecten gering hetgeen onderstaande overzicht illustreert.

2010	Inkomen < €33.614	Inkomen > € 33.614
% van toewijzingen	95%	5%

Bron: Huur

Peildatum: 01-01-2011

Een uitgebreide beschrijving en toelichting van de verhuur van de servicewoningen is weergegeven in bijlage 2.

2.1.2 Huurniveaus, incasso en ontruiming

Huurverhoging

De huurverhoging per 1 juli 2010 was inflatievolgend, namelijk 1,2%. Dit is tevens het maximaal toegestane percentage. Uitgangspunt is dat de huren meestijgen met de algemene prijsstijgingen waardoor ook onze kosten en opbrengsten in evenwicht blijven.

Huurtoeslag

Wij helpen onze klanten bij het aanvragen van huurtoeslag. In 2010 ontvingen gemiddeld 158 huurders van servicewoningen (via BrabantWonen) huurtoeslag. Het gemiddelde bedrag was € 211 per maand. Ter vergelijking: huurders van BrabantWonen in Oss ontvingen gemiddeld € 185 huurtoeslag per maand en het aantal mensen dat huurtoeslag ontvangt is in verhouding vergelijkbaar.

Ontruimings- en incassobeleid

Het huurincassobeleid van ZorgGoedBrabant is erop gericht om huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. Door alert te reageren op huurachterstanden proberen wij te voorkomen dat deze te hoog oplopen en dat uiteindelijke ontruiming van de woning onontkoombaar wordt. In 2010 hebben geen ontruiming plaatsgevonden.

2.1.3 Doelgroepen

De servicewoningen van ZorgGoedBrabant zijn primair bestemd voor klanten met een indicatie voor persoonlijke en/of huishoudelijke zorg. De doelgroep verruimen wij tot klanten vanaf 55 jaar als er geen klanten zijn met een indicatie. In 2010 zijn van de 89 beschikbare servicewoningen 23 woningen verhuurd aan de verruimde doelgroep. Bij nieuwbouwwontwikkeling richten wij ons niet alleen op huur- maar ook op koopwoningen.

2.1.4 Vastgoedontwikkelingen

In deze paragraaf gaan wij in op de belangrijkste vastgoedontwikkelingen. Voor het inzicht in aantallen en bedragen verwijzen wij naar hoofdstuk 3.

Het herstel van de markt voor nieuwbouwwoningen dat zich voor de zomer 2010 aftekende, heeft zich niet doorgezet. Ondanks de huidige situatie op de woningmarkt blijft de vraag naar huur- en zorgwoningen van ZorgGoedBrabant groot. Dit komt door het feit dat een koopwoning voor steeds minder mensen uit de doelgroep van ZorgGoedBrabant (ouderen) bereikbaar is. Voor de verkoopbaarheid van koopwoningen in ontwikkeling ondervinden wij wel de gevolgen van de crisis.

Met het oog op de toekomstige vergrijzing bouwen wij (voornamelijk) gelijkvloerse appartementen die toegankelijk zijn voor ouderen en toekomstige bewoners met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Een gedeelte van het bestaande vastgoed voldoet niet geheel aan het gewenste kwaliteitsniveau. Daar voeren wij een verbeteringslag uit. ZorgGoedBrabant heeft in 2010 geen grondposities verworven.

Opgeleverde projecten ZorgGoedBrabant

In het project De Wellen (Vita Nova) in Oss realiseren wij in drie fasen een verzorgings- en verpleeghuis. De eerste fase betreft de bouw van een zorghotel (48 plaatsen), expertisecentrum en 6 huur- en 22 koopappartementen. Deze appartementen zijn eind 2010 opgeleverd en zetten wij in voor de tijdelijke huisvesting van bewoners van nog te slopen delen van het huidige Vita Nova. In de volgende fase worden de kantoren en het restaurant gerealiseerd. In de derde en laatste fase van het project bouwen wij 34 huur(zorg)appartementen, 8 groepswoningen (65 zorgplaatsen) en de bijbehorende parkeerplaatsen.

Projecten in aanbouw ZorgGoedBrabant

Doel was om in 2010 ruim 360 woon/zorgeenheden in aanbouw te hebben. In 2010 zijn uiteindelijk 76 zorgeenheden in aanbouw geweest (eveneens opgeleverd in 2010). De 360 eenheden in aanbouw zijn niet gehaald, omdat projecten om uiteenlopende redenen zijn doorgeschoven. Het gaat daarbij om de start bouw van Maaszicht Grave (175 zorg- en wooneenheden), Maashorst Megen (24 zorgeenheden), Klooster Kruisheren (18 zorgeenheden) en Pastorie Volkel (11 zorgeenheden), die plaatsvinden in 2011, terwijl dit voor 2010 was voorzien.

De oorzaken voor de vertragingen zijn divers. Bij Maaszicht Grave is de aanbestedingsprocedure doorlopen, echter de start bouw vertraagd doordat in de periode oktober tot april geen graaf- en heiwerkzaamheden in het dijklichaam mogen plaatsvinden. Bij Pastorie Volkel en Klooster Kruisheren vraagt de bouwvoorbereiding meer tijd dan vooraf geschat. Voor deze projecten zijn in 2010 de nodige voorbereidingen getroffen, zodat wij in 2011 kunnen starten met bouwen. Maashorst Megen is vertraagd, doordat de planning afhankelijk is van de nieuwbouw De Wellen (Vita Nova). Hier worden de bewoners van het te slopen gedeelte van Maashorst tijdelijk gehuisvest.

De kosten voor het realiseren van woon/zorgeenheden zoals hierboven genoemd bedragen gemiddeld niet meer dan € 200.000.

Projecten in ontwikkeling ZorgGoedBrabant

Samen met (landelijke ontwikkelaar) AM ontwikkelen wij zorgvastgoed op de voormalige ziekenhuisterreinen in Oss en Veghel. Het zorgvastgoed zal bestaan uit een zorgboulevard waar eerstelijnszorg wordt aangeboden en (niet-)zelfstandige wooneenheden voor zorggeïndiceerde mensen in Oss.

Op de locatie Veghel herontwikkelen wij het bestaande kantoorgebouw tot zorgvastgoed. De herontwikkeling bestaat ook uit de realisatie van wooneenheden met een collectieve, restauratieve voorziening, sociale (zorg)appartementen en grondgebonden vrije sector woningen waar BrabantZorg de zorgvraag invult.

In Uden ontwikkelt ZorgGoedBrabant, in een samenwerkingsverband met BrabantZorg, ziekenhuis Bernhoven en Tolbrug, een zogenaamd zorghotel. Het programma behelst 78 zorghotelkamers en een revalidatiecentrum. Het project is gelegen naast het in aanbouw zijnde nieuwe ziekenhuis Bernhoven in Uden-Noord.

Een ander project wat wij ontwikkelen is LithAllure. Dit project bestaat uit intramurale zorgappartementen, psychogeriatrische eenheden, een plaats voor kortdurend verblijf, logeerkamers en zorginfrastructuur.

Onderhoud

BrabantWonen voert namens ZorgGoedBrabant het technisch beheer uit van de zorglocaties en servicewoningen. Het dagelijks beheer en toezicht verzorgt de afdeling Intramuraal Vastgoed, ondersteund door de huismeesters. Naast deze "oren en ogen" in de complexen draagt ook de werkwijze in de vorm van rayonteams binnen de servicewoningen in Oss bij aan een directer contact met huurders op een laagdrempelig wijze. Ook hebben wij meer zicht op knelpunten in de wijk én kunnen wij sneller integraal reageren.

ZorgGoedBrabant wil een goede woonkwaliteit bieden. Hiervoor is een Service Level Agreement (SLA) gemaakt waarin wij onder meer de betreffende onderhoudselementen hebben benoemd en het kwaliteitsniveau van de afhandeling hebben vastgelegd.

Eind 2009 is gestart met de implementatie van Pharos DO, het automatiseringssysteem voor het dagelijks onderhoud. Planning is om in maart 2011 de implementatie gereed te hebben. Met dit nieuwe systeem wordt de wisselwerking tussen huurder- en woninggegevens (onderhoudshistorie versus melder) verbeterd. Ook de snelheid van handelen en opdrachtverstrekking wordt daarmee vergroot.

In de volgende paragrafen gaan wij achtereenvolgens in op:

- dagelijks onderhoud;
- preventief onderhoud;
- groot onderhoud;

- verbeteringen;
- individuele woningaanpassingen.

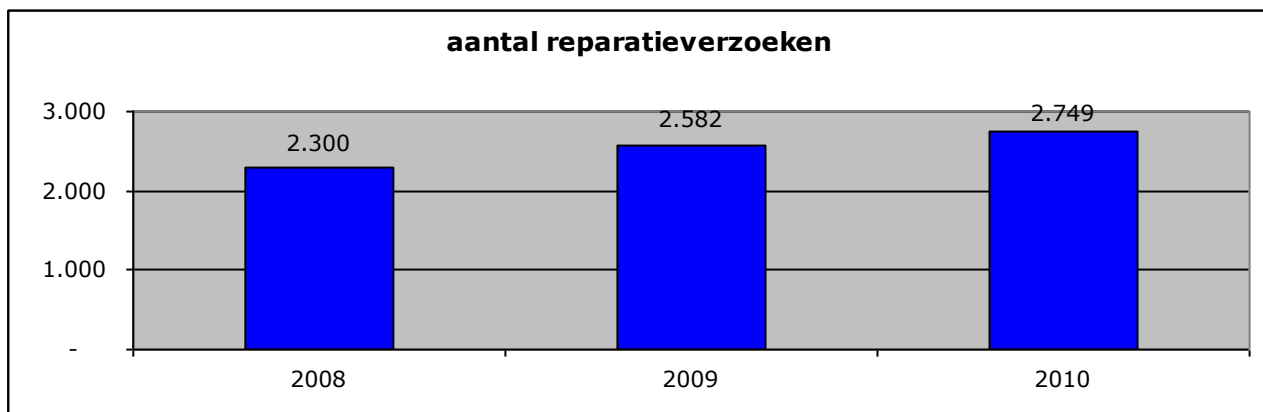
De belangrijkste ontwikkelingen en omvangrijke onderhoudswerkzaamheden in 2010 belichten wij hieronder.

Dagelijks onderhoud

In het dagelijks onderhoud maken wij onderscheid tussen reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en serviceonderhoud.

Reparatieverzoeken

Dit is correctief onderhoud dat wij op verzoek van de huurder uitvoeren nadat die een reparatieverzoek heeft gemeld. In 2010 zijn voor de zorglocaties en de servicewoningen in totaal 2.749 werkopdrachten ontvangen en afgewerkt binnen de gestelde urgentietermijnen. Deze urgentietermijnen zijn locatie en element gerelateerd bijvoorbeeld een lekkende waterleiding heeft een andere urgentie als een lekkende dakgoot terwijl de afhandelingstermijn van een te vernieuwen aanrechtblok grotendeels wordt bepaald door levertijden fabriek. Als gevolg van uit te voeren huurdersonderhoud in 2010 is het aantal reparatieverzoeken met bijna 170 toegenomen. Het verwachte aantal reparatieverzoeken voor 2010 was 2.400. Deze toename wordt gedeeltelijk veroorzaakt door 'reparatieverzoeken rekening huurder', die volgens de afgesloten Service Level Agreement (SLA) tegen een vaste vergoeding worden hersteld door ZorgGoedBrabant. In de praktijk betekent dit dat wij bijvoorbeeld losse apparatuur in de dienstencentra repareren. Behalve in aantallen geeft dit ook in uitgaven een afwijkend kengetal in de benchmarking.

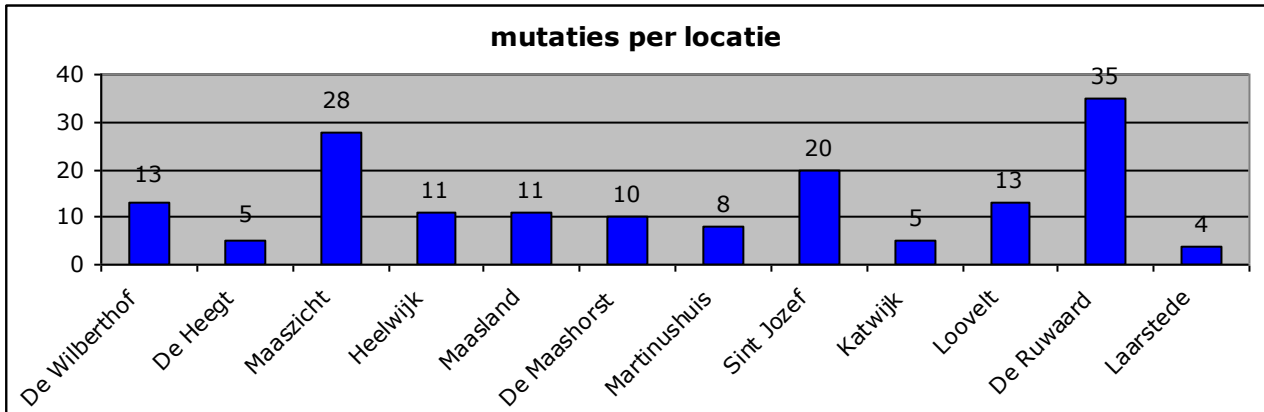


Bron: Wocas

Mutatieonderhoud

Dit is onderhoud dat voortkomt uit gebreken die wij constateren bij het leegkomen van de servicewoning/zorgkamer. Het opknappen van een zorgappartement betekent in veel gevallen dat naast een aantal kleine reparaties ook wanden en plafond gewit worden.

In onderstaande tabel staat het aantal mutaties in 2010 van zorgkamers per locatie weergegeven:



Bron: Handmatig; In bovenstaande tabel staan enkel die (zorg)locaties vermeld die verzorgingshuisplaatsen aanbieden.

In 2010 bedroeg het aantal mutaties 163. In 2009 was dit aantal 149. De verwachting was dat in 2010 175 kamers zouden muteren mede door de oplevering van nieuwbouw. De mutatiegraad voor 2010 is 15%. De doorlooptijd van een leegstaande kamer is in 2010 7,8 dagen, waarbij het gestelde doel was een maximale doorlooptijd van 10 dagen. In 2009 was dit 8,5 dagen.

In 2010 zijn, zoals eerder vermeld, 80 servicewoningen gemuteerd. De verwachting was dat het aantal zou uitkomen op 85, wat ook het aantal was in 2009.

Serviceonderhoud

De huurders van de servicewoningen kunnen een serviceabonnement afsluiten voor onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die normaal gesproken voor rekening van de huurder zijn. In 2010 zijn 46 nieuwe serviceabbonementen afgesloten hetgeen overeen kwam met onze verwachting. Het totaal komt hiermee op 464. Dit betekent dat 75% van de huurders inmiddels een abonnement heeft afgesloten. De opbrengsten van de abonnementen zijn nagenoeg in evenwicht met de kosten.

Preventief onderhoud

In 2010 hebben wij onder andere de volgende preventieve onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd bij diverse locaties:

- Controleren brandmeldinstallaties;
- Controleren elektrische installaties;
- Uitvoeren legionella beheersplan.

Daarnaast verdelen wij preventief onderhoud in contractonderhoud en buitenschilderwerk.

Contractonderhoud

Preventief onderhoud voert ZorgGoedBrabant uit ter voorkoming van storingen aan technische installaties en het waarborgen van de veiligheid. In 2010 hebben wij vervolg stappen gezet in het professionaliseren van het beheer van de onderhoudscontracten. In 2010 heeft ZorgGoedBrabant onder andere contracten afgesloten met betrekking tot het beheer en onderhoud van de diverse brandmeldinstallaties, zusteroproepinstallaties en de daarbij behorende noodstroom voorzieningen.

Buitenschilderwerk

Ter voorkoming van houtrot en vanuit esthetisch oogpunt schilderen wij het vastgoed van ZorgGoedBrabant, conform de systematiek van BrabantWonen, één maal in de vijf jaar. In 2010 is het buitenschilderwerk uitgevoerd voor de locatie Nieuwe Hoeven.

Gepland was ook om buitenschilderwerk uit te voeren bij de locaties Loovelt en Maasland. Deze werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2011.

Brandveiligheidsonderzoek zorg- en verpleeglocaties

Alle locaties van ZorgGoedBrabant dienen te voldoen aan wettelijke brandveiligheidseisen. In 2010 zijn wij gestart met het brandveiligheidsonderzoek zorg- en verpleeglocaties, waarbij BrabantZorg, BrabantWonen en de Regionale brandweer nauw samenwerken. Hiertoe is het, in

opdracht van BrabantWonen ontwikkelde inspectie-instrument (scanprogramma), ingezet. Belangrijke doelstelling was het creëren van draagvlak bij de diverse gemeenten om het nieuwe veiligheidsinstrument te introduceren en toe te passen.

Volgend uit de in 2010 opgestelde meerjarenplanning (voor vijf jaar) is het inspectie-instrument ingezet bij de afronding van het brandveiligheidsonderzoek van het oude dienstencentrum Maaszicht in Grave. Daarnaast is het instrument gebruikt bij een brandveiligheidsonderzoek voor locatie Maasland in Herpen. Een ander positief element uit de onderlinge samenwerking is dat ook gekeken wordt naar brandveiligheidsaspecten van nieuwbouwlocaties. In 2010 hebben wij onder andere de nieuwbouwlocatie Maaszicht in Grave doorgenomen.

Groot onderhoud

De opgevoerde projecten zijn werkzaamheden die niet kunnen wachten op clustering van een verbouwingsactiviteit. Het overgrote deel van het geplande onderhoud is in 2010 uitgevoerd of voorbereid. In 2010 zijn onder andere werkzaamheden verricht op het gebied van brandmeldinstallaties, zorgcommunicatiesysteem, noodverlichtingsinstallaties, zonwering, vervanging keukenblokken en sluitplannen.

Van de locatie Sterrebos is in 2010 het zorgcommunicatiesysteem herzien dat beter aansluit bij de ontwikkelingen op het gebied van zorg/serviceverlening en domotica. De werkzaamheden die nauw verbonden zijn aan het zorgcommunicatiesysteem, of plantechische redenen hebben (deurvideosysteem, videobewaking en brandmeldsysteem), zijn eveneens in de eerste helft van 2010 uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor de werkzaamheden aan het netwerk voor de distributie van de signalen voor TV en radio. Dit netwerk was collectief geregeld binnen de locatie Sterrebos, nu kunnen bewoners de CAI aansluiting individueel afsluiten. Voordeel daarvan is dat bewoners nu individueel kunnen beslissen van welke aanbieder zij (digitale) TV/internet over de kabel willen afnemen.

Een aantal geplande werkzaamheden voor 2010 is door een langere voorbereidingstijd doorgeschoven naar 2011 zoals:

- brandmeldcentrale vervangen, Vredehof;
- aanpassing branddeuren, Sterrebos;
- aanpassen brandmeldsysteem, Torenstaete.

Verbeteringen

In 2010 zijn verbeteringen uitgevoerd om de woon/leefkwaliteit van de cliënten en huurders op een goed peil te houden en de bedrijfsvoering van BrabantZorg adequaat, veilig en efficiënt te kunnen laten verlopen. In 2010 zijn de geplande werkzaamheden, zoals het aanbrengen en het collectief bedienbaar maken van zonwering en het plaatsen van windschermen, grotendeels uitgevoerd. Doorgeschoven naar 2011 is onder andere het plaatsen van een scootmobielstalling bij de locatie Vredehof. De redenen van het doorschuiven is dat wij de financiële haalbaarheid verder moeten onderzoeken en dat wij bezig zijn met het ontwikkelen van beleid op dit gebied in samenwerking met de gemeente Oss.

Individuele woningaanpassingen

In het kader van Wmo-aanpassingen zijn in 48 woningen voorzieningen aangebracht waardoor de bewoner met een ergonomische beperking in de woning kan blijven wonen.

2.1.5 Duurzaamheid en energie

De thema's duurzaamheid en energie nemen aan gewicht toe in de strategie, het beleid en de bedrijfsvoering van ZorgGoedBrabant. Daarvoor zijn verschillende redenen te noemen zoals:

- de economische component voortkomend uit schaarste is een risico voor de exploitatie van ZorgGoedBrabant op de lange termijn als wij nu niets doen. De urgentie om daarop in te spelen is groot;
- de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en energie gaan steeds sneller en de maatschappelijke en economische druk op het onderwerp neemt toe;
- de thema's energie en duurzaamheid bieden velerlei kansen die wij graag willen benutten.

Naast deze bedrijfseconomische redenen hebben wij ook oog en aandacht voor de positieve effecten van ons beleid voor:

- het beperken van de woonlasten van onze klanten;
- de beperking van de CO₂ uitstoot, hetgeen mogelijk een positieve bijdrage levert aan het vertragen van de klimaatveranderingen op aarde;
- het verbeteren van het binnenklimaat van woningen maakt de woonomgeving gezonder en het geeft meer comfort. Beide elementen zijn belangrijke woonwensen van klanten zeker als het gaat om de doelgroep ouderen.

Concrete resultaten in 2010 op het gebied van duurzaamheid en energie zijn:

- het aanbrengen van isolerende maatregelen (bijvoorbeeld rond leidingen);
- toepassen van automatische zonwering, waardoor het binnenklimaat verbetert;
- de installaties zijn gecheckt in 2010 of zij correct (en duurzaam) zijn ingesteld.

De kernwaarde 'met respect voor mens en omgeving' is het anker om duurzaamheid en energiebeleid verder vorm en inhoud te geven in een visie. Deze visie is eind 2011 gereed waarna in 2012 hieraan concrete invulling wordt gegeven.

2.2 Investeren in Wijken

Bij het investeren in wijken benadert ZorgGoedBrabant de bewoners niet als klant maar als een onderdeel van de gemeenschap. Wij zetten in op het verbeteren van onze relatie met de buurt en wijkcomités, met onze bewonerscommissies en last but not least op het verbeteren van participatie en samenwerking met de bewonersorganisaties.

Wij gaan dus verder dan alleen vastgoedgebonden activiteiten. Wij investeren in leefbaarheid, in het vitaal houden van buurten, in het tot stand brengen van sociale samenhang. De kracht en kwaliteit van onze samenleving wordt bepaald door onderlinge betrokkenheid en samenhang. Deze betrokkenheid en samenhang is steeds minder vanzelfsprekend. Dat begint met het stimuleren van ontmoeting, er voor te zorgen dat mensen elkaar kennen en herkennen. Een vangnet kan niet van buiten worden aangereikt, dat zullen wij zelf moeten organiseren. Wij zijn actief en voelen een gedeelte verantwoordelijk in de keten wonen, welzijn en zorg. Dat geldt ook voor de keten woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid. Wij zetten onze kennis van de wijken en onze organisatiekracht in, om samen met maatschappelijke partners hieraan te werken. Om problemen en kansen in de wijken op te pakken en vitale verbindingen tot stand te brengen. Cruciaal hierbij is dat wij de problemen van buurten en gezamenlijke oplossingen centraal stellen. Wij moeten hierbij het denken vanuit de eigen organisatie durven los te laten en anderen uitdagen en inspireren om dat ook te doen. Onze visie is dan ook 'Samen maken wij het verschil'.

2.2.1 Overleg met bewoners

ZorgGoedBrabant wil bewoners graag zoveel mogelijk laten meepraten over beleid(svoornemens) van de organisatie. Dit streven komt mede voort uit de wens van transparantie en het streven om de kwaliteit van de dienstverlening en van de diensten te optimaliseren. Wij kennen daarbij verschillende vormen van participatie.

Bewonerscommissies

De bewonersgroepen zijn een belangrijke gesprekspartner voor ZorgGoedBrabant. In 2010 hebben wij gesproken met de bewonersgroepen van de locaties Sterrebos, Vredenhof, Begijnenhof, in d'n Kortenhof, Ministershof/Ruwaard en Torenstaete. Daarbij hebben wij onder andere gesproken over:

- Aankleding hal en gangen met foto's van echte Osse stadsgezichten gemaakt in samenwerking met de leerlingen van de Grafische School in Eindhoven en het realiseren van ontmoetingsplekken in Torenstaete;
- Het opzetten van een koffie-uurtje in Vredenhof zodat de bewoners elkaar wat beter leren kennen;
- De organisatie van de tiende 'Vakantieweek' in de Ministershof/Ruwaard.

Huurdervereniging ZorgGoedBrabant

Huurdervereniging ZorgGoedBrabant behartigt de algemene belangen van huurders van servicewoningen en heeft in 2010 eenmaal overleg gevoerd met ZorgGoedBrabant. Daarbij is gesproken over zaken als de jaarrekening 2009, de begroting 2011, de samenwerking tussen BrabantZorg en BrabantWonen, huurverhoging, leefbaarheid, veiligheid en nieuwbouw- en renovatieplannen.

Wijkraden

Afhankelijk van de bespreekpunten, participeert ZorgGoedBrabant in wijkraden en wijkstichtingen. Elke wijk (vijf) in Oss heeft haar eigen wijkraad en wijkstichting. De wijkraad heeft een adviserende rol naar de gemeente. De wijkstichting richt zich meer op de uitvoering van leefbaarheidactiviteiten.

Daarnaast participeren wij in de kernteams, die mede op ons initiatief zijn gevormd. Deze teams bestaan uit een vertegenwoordiger van de wijkstichting, wijkraad, Vivaan, politie, gemeente en ZorgGoedBrabant vertegenwoordigd door BrabantWonen. Doel is het netwerk onderhouden en met korte lijnen snel interventies verrichten voor veiligheid en leefbaarheid in de wijk. In totaal hebben wij 55 bijeenkomsten van wijkraden, wijkstichting en kernteams bezocht in 2010.

Klantenpanel

Het instrument klantenpanel heeft een opinievormende en toetsende functie. Wij zetten het in om onze beelden, verwachtingen en ideeën te toetsen of te evalueren. In het kader van de projecten Pimp Sterrebos en Herpositionering servicewoningen zijn in 2010 voorbereidingen getroffen voor klantenpanels die wij in 2011 uitvoeren.

2.2.2 Leefbaarheidprojecten en activiteiten in 2010

De leefomgeving beperkt zich niet uitsluitend tot de eigen woning. Ook het complex, de straat en wijk zijn van groot belang voor onze bewoners. Zij vinden, evenals wij, dat de corporatie ook in de leefomgeving een verantwoordelijkheid heeft. Hoewel wij als verhuurder een bepaalde mate van woongenot moeten garanderen, heeft de huurder/bewoner ook een grote verantwoordelijkheid. Zij leven in de buurt en wij ondersteunen daarbij, waarbij het uitgangspunt is dat wij het samen met de bewoners doen. Bewoners moeten zélf een positieve bijdrage willen leveren aan hun eigen woonomgeving. Hierbij hoeft het echt niet te gaan om grote projecten, ook kleinschalige initiatieven hebben grote invloed.

Leefbaarheid budget

Het leefbaarheidbudget helpt bewonerscommissies en huurderorganisaties om de leefbaarheid in de wijken en buurten zélf te verbeteren. Een belangrijk uitgangspunt voor het inzetten van het leefbaarheidbudget is dat het moet gaan om eigen initiatieven van bewoners. De bedoeling is dat wij met behulp van het instrument leefbaarheidbudget de bewoners uitnodigen om concrete plannen in te dienen. Voor het instrument leefbaarheidbudget is een bedrag begroot van € 10.000 voor ZorgGoedBrabant. In totaal is ruim € 8.000 uitgegeven in 2010. Het bedrag is voornamelijk gebruik ter ondersteuning van de diverse activiteiten, zoals nieuwjaarsrecepties en het aanschaffen van meubilair om bewoners de gelegenheid te geven elkaar te ontmoeten op een gezamenlijke plek.

Hinder en Overlast

Mede namens ZorgGoedBrabant organiseert BrabantWonen al jaren het Platform Overlast in Oss en is daardoor de zogenaamde 'spin in het web'. Het platform tracht in een multidisciplinair team moeilijke overlast cases te managen. Indien nodig bespreken wij ook situaties in servicewoningen van ZorgGoedBrabant in het Platform. Er zijn in 2010 geen cases vanuit servicewoningen aan de orde geweest. Wel hebben wij in 2010 bij vier individuele overlastmeldingen vanuit de servicecomplexen bemiddeld waarmee de overlastklachten zijn verholpen.

2.3 Investeren in Mensen

Bij 'Investeren in Mensen' benaderen wij onze bewoners niet primair als klant, ook niet als onderdeel van een gemeenschap maar als individu. Door te investeren in een prettig woon- en leefklimaat en door het definiëren van een specifiek doelgroepbeleid leveren wij in directe zin een bijdrage aan het welzijn van mensen. Door te investeren in een prettig woon- en leefklimaat en door het definiëren van specifiek doelgroepbeleid leveren wij in directe zin een bijdrage aan het welzijn van mensen. Wonen en veiligheid zijn belangrijke randvoorwaarden.

2.3.1 BrabantLeven

Wij willen mensen helpen om plezierig, gezond en actief te leven en te wonen in een veilige leefomgeving. Dat doen wij naast de inspanningen van BrabantWonen en BrabantZorg ook in de vorm van het concept BrabantLeven. In dit concept werken BrabantWonen, BrabantZorg en verschillende welzijnspartijen samen. Doel is om inwoners van het gezamenlijke werkgebied van BrabantWonen en BrabantZorg kwalitatief zo goed mogelijk te ondersteunen. Dat willen wij doen op een klantvriendelijke en efficiënte manier, niet alleen door het bieden van noodzakelijke ondersteuning, maar ook door het bieden van gemaksdiensten. Het tweede doel is om vanuit de samenwerking elkaars expertise te benutten in de directe dienstverlening en vanuit deze kennis gezamenlijk nieuwe en aanvullende producten en diensten ontwikkelen. Hiermee levert BrabantLeven op termijn een goed en geïntegreerd aanbod op de terreinen wonen, welzijn, zorg.

In 2010 heeft BrabantLeven steeds meer concreet vorm en inhoud gekregen. Wij hebben onder andere de verhuisservice voor kwetsbare ouderen in Oss ontwikkeld die per 1 januari 2011 is gestart. De verhuisservice is, anders dan commerciële verhuisdiensten, gericht op het welzijn van de kwetsbare oudere en biedt integrale ondersteuning bij de verhuizing; het ontzorgt. Daarnaast hebben wij onze positie in de Kruiskamp in 's-Hertogenbosch versterkt. In de Kruiskamp is een BrabantLeven team actief bestaande uit medewerkers van Divers, van BrabantWonen en van BrabantZorg. Vanuit eigen expertise en gedeelde kennis werken de medewerkers gezamenlijk aan het oplossen van knelpunten in de wijk of bij de bewoners.

Eind 2010 zijn wij op deze manier in Oss gestart met het opzetten van vijf wijkpunten. Één van de speerpunten van de samenwerking is om informatie, zorg en ondersteuning zo dicht en laagdrempelig mogelijk bij de bewoners van een wijk te brengen. Daarom ontwikkelen wij gezamenlijk een wijkpunt in iedere wijk. Voor ZorgGoedBrabant betekent dit concreet dat wij met onze partners BrabantZorg, Rigom en Vivaan zijn gestart met een onderzoek naar de samenwerking tussen wijkcentrum De Hille en zorgcentrum Loovelt. Wij onderzoeken of het huidige wijkcentrum getransformeerd kan worden tot een laagdrempelige ontmoetingsplaats, waar allerlei activiteiten plaatsvinden. Ook moet het plaats bieden voor professionals om laagdrempelige invulling te geven aan noodzakelijke wijkfuncties zoals participatie, activering, zorg aan huis en woon/zorgvoorzieningen. In 2011 zullen wij in gesprek gaan met diverse partijen om verdere samenwerking vorm te geven.

2.3.2 Concrete projecten in 2010

Themadag

Eens in de twee jaar wordt aan de leden van de bewonersgroepen een themadag aangeboden. In 2010 was het thema 'verbinden'. Een zestal samenwerkingspartners van BrabantWonen gaven aan de hand van workshops informatie over hun organisaties. De commissies van ZorgGoedBrabant waren allemaal vertegenwoordigd.

Rigom

Wij werken samen met de ouderenadviseurs van Rigom. Hierbij gaat het om individuele gevallen waarin ondersteuning en woonbegeleiding nodig is. In 2010 heeft uitwisseling plaatsgevonden tussen de ouderenadviseurs van het Rigom en de medewerkers van BrabantWonen.

Hoofdstuk 3: Jaarrekening

3.1 Kengetallen

	2007	2008	2009	2010
Aantal verhuureenheden				
1. Woningen in exploitatie	606	607	615	616
2. Zorgplaatsen in exploitatie	1.062	1.062	1.074	1.084
Totaal	1.668	1.669	1.689	1.700

Het aantal verhuureenheden bestaat uit servicewoningen, verzorgings- en verpleeghuisplaatsen.

Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)				
Eigen vermogen *)	88.436	80.562	84.999	73.705
Huren	8.807	9.283	9.380	12.291
Vergoedingen	2.323	2.349	2.374	2.241
Algemeen				
1. Huurachterstand (% van huren en verg.) **)	0,00%	0,00%	0,27%	0,00%
2. Huurderving (% van huren en verg.) **)	0,99%	0,78%	2,24%	2,26%
3. Gemiddelde huur per jaar per woning ***)	5.176	5.198	5.175	5.985
4. Gemiddelde huur per jaar per zorgplaats ***)	5.370	5.770	5.977	8.000
5. Kapitaalslasten per VHE	990	754	1.304	1.736
6. Eigen vermogen einde boekjaar per VHE	53.019	48.270	51.452	43.356
7. Eigen vermogen einde boekjaar (% van huren en overheidsbijdragen)	997,25%	862,18%	900,38%	596,41%
8. Solvabiliteitspercentage	51,94%	46,13%	49,98%	44,86%
9. Jaarresultaat (% van eigen vermogen)	-1,28%	-9,71%	5,28%	-15,08%

*) In de samenwerkingsovereenkomst ZVOM-BrabantWonen is afgesproken dat BrabantWonen € 39,1 mln. als kapitaalinjectie inbrengt, gelijk aan het volkshuisvestelijk vermogen van ZorgGoedBrabant per 1 januari 2006.

**%) % huurachterstand en huurderving is gebaseerd op de brutohuur van de woningen. De huurderving en huurachterstand bij de verzorgingshuizen is per definitie 0%, omdat een vaste kale huur per complex in rekening wordt gebracht.

***%) De huuropbrengsten zijn gestegen o.a. door de tijdelijke verhuur van de koopwoningen De Wellen.

3.2 Balans per 31 december 2010 (na resultaatbestemming) (x € 1.000)

Ref.	2010		2009	
Vaste activa				
<u>Materiële vaste activa</u>	5.2.1			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		149.892	133.493	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		7.288	11.695	
		157.180		145.188
<u>Financiële vaste activa</u>	5.2.2			
Te vorderen BWS-subsidies		0	179	
		0		179
Vlottende activa				
<u>Onderhanden werken</u>	5.2.3	622	0	
<u>Vorderingen</u>	5.2.4			
Debiteuren		230	85	
Gemeenten		92	81	
Belastingen		232	0	
Verbonden partijen		4.367	23.719	
Overige vorderingen		223	139	
Overlopende activa		106	582	
		5.250	24.606	
		5.872		24.606
Liquide middelen		1.244	86	
		1.244		86
Totaal generaal		164.296		170.059

	Ref.	2010	2009	
<u>Vermogen</u>	5.2.5			
Eigen vermogen		73.705	84.999	84.999
		73.705		
<u>Voorzieningen</u>	5.2.6			
Voorzieningen onrendabele investeringen		14.879	5.271	5.271
		14.879		
<u>Langlopende schulden</u>	5.2.7			
Leningen overheid		3.447	3.707	
Leningen kredietinstellingen		65.685	67.948	71.655
		69.132		
<u>Kortlopende schulden</u>	5.2.8			
Schulden aan kredietinstellingen		2.527	2.450	
Schulden aan gemeenten		0	0	
Schulden aan leveranciers		1.969	2.404	
Belastingen		0	4	
Verbonden partijen		0	1.474	
Overige schulden		326	12	
Overlopende passiva		1.758	1.790	8.134
		6.580		
Totaal generaal		164.296	170.059	

3.3 Winst- en verliesrekening over 2010 (x € 1.000)

	Ref.	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	5.3.1	12.291	9.380
Vergoedingen	5.3.2	2.241	2.374
Overheidsbijdragen	5.3.3	180	61
Overige bedrijfsopbrengsten	5.3.4	624	439
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>15.336</u>	<u>12.254</u>
Bedrijfslasten			
Waardeverandering materiële vaste activa	5.3.5	11.598	-4.494
Algemene beheer- en administratiekosten	5.3.6	1.000	886
Lasten onderhoud	5.3.7	4.135	3.759
Overige bedrijfslasten	5.3.8	1.531	1.550
Som der bedrijfslasten		<u>18.264</u>	<u>1.701</u>
Bedrijfsresultaat		-2.928	10.553
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.3.9	412	1.223
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	5.3.10	0	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.3.11	-3.363	-3.388
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		<u>-5.879</u>	<u>8.399</u>
Resultaat na belastingen voor mutatie reële waarde materiële vaste activa		-5.879	8.399
Mutatie reële waarde materiële vaste activa i.v.m. sloop		0	-182
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	5.3.12	-5.235	-3.731
Resultaat na belastingen na mutatie reële waarde materiële vaste activa		<u>-11.114</u>	<u>4.486</u>

3.4 Kasstroomoverzicht 2010 (indirecte methode) (x € 1.000)

	Ref.	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat		-2.928	10.553
Waardeverandering in materiële vaste activa		<u>11.598</u>	<u>-4.494</u>
		8.670	6.059
Veranderingen in werkkapitaal:			
Onderhanden werken		-622	0
Vorderingen		19.356	11.356
Kortlopende schulden		<u>-1.554</u>	<u>2.510</u>
		17.180	13.866
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		25.850	19.925
Ontvangen interest		412	1.234
Betaalde interest		-3.363	-3.388
Betaalde winstbelasting		<u>0</u>	<u>0</u>
		-2.951	-2.154
Kasstroom uit operationele activiteiten		22.899	17.771
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa		-19.218	-19.821
Desinvesteringen materiële vaste activa		0	2600
Investerings in financiële vaste activa		0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa		<u>179</u>	<u>50</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-19.039	-17.171
		3.860	600
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Deelnemingen		0	0
Mutatie egalisatierekening		-179	-50
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)		0	0
Aflossing langlopende schulden (incl. klim)		<u>-2.523</u>	<u>-2.425</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.702	-2.475
Mutatie geldmiddelen		<u>1.158</u>	<u>-1.875</u>

3.5 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

3.5.1 Algemene toelichting

3.5.1.1 Algemene toelichting

Jaarresultaat

Zoals uit de W&V rekening 2010 in hoofdstuk 3 blijkt, bedraagt het resultaat over 2010 -€ 11,1 mln. T.o.v. het resultaat 2009 van € 4,5 mln. is het resultaat over 2010 € 15,6 mln. negatiever. Dit verschil valt met name te verklaren door de volgende posten:

Huren	€ 2,9 mln.
Onrendabele investeringen	€ 16,1 mln. -/-
Onderhoudsuitgaven	€ 0,3 mln. -/-
Rentebaten	€ 0,8 mln. -/-
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	€ 1,3 mln. -/-
Totaal	€ 15,6 mln. -/-

Huren

De huren stijgen met € 2,9 mln. t.o.v. 2009. Onderstaand een verklaring van deze stijging:

Jaarlijkse huurverhoging van 1,2%	€ 0,4 mln.
Opgeleverde zorgcentra in 2010 (Laarstede en de Wellen)	€ 1,3 mln.
Tijdelijke huur (2 jaar) de Wellen	€ 1,2 mln.
Totaal stijging huren	€ 2,9 mln.

Onrendabele investeringen

In de jaarrekening 2010 zijn onderstaande onrendabele investeringen verantwoord voor lopende projecten en projecten die intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn:

De Wellen (Vita Nova)	€ 4,6 mln.
LittAllure	€ 2,6 mln.
Kruisherenklooster	€ 2,9 mln.
Pastorie Volkel	€ 1,0 mln.
Totaal onrendabele investeringen 2010	€ 11,1 mln.
Geactiveerde investeringen 2010 niet in bedrijfswaarde	€ 0,5 mln.
Totaal onrendabele investeringen 2009	€ 4,5 mln. -/-
Verschil onrendabele investeringen 2010/2009	€ 16,1 mln.

Onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven 2010 zijn € 0,3 mln. hoger dan in 2009. Dit betreft zowel huurders- als verhuurdersonderhoud. Dit komt vooral door hogere uitgaven voor dagelijks onderhoud en zorgalarmering/telefonie.

Rentebaten

De rentebaten 2010 zijn € 0,8 mln. lager dan de rentebaten 2009. Dit komt door een lager rentepercentage in 2010 en doordat de rekening-courantverhouding met BrabantWonen gedurende 2010 met bijna € 20,0 mln. gedaald is naar € 1,4 mln.

Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa in exploitatie

De mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa 2010 is € 1,3 mln. hoger dan in 2009. Voor een verdere nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting van de mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa in dit jaarverslag.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten

Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in

Fiscaliteit

Ons beroep op vrijstelling ingevolge artikel 5 lid 1c van de Wet op de Vennootschapsbelasting is met ingang van 1 januari 2008 tot en met 31 december 2011 alsnog ingewilligd door de Belastingdienst. De Staatssecretaris van Financiën heeft aangegeven dat de uitleg van onderdeel 4.5 van het besluit wordt opgeschort tot 1 januari 2012.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van ZorgGoedBrabant dient het gebruik van financiële instrumenten uitsluitend ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Het gebruik van financiële instrumenten is slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke positief is ten opzichte van een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Ook in die gevallen dient vooraf toestemming door de Raad van Commissarissen te zijn verleend.

Financiële instrumenten, die zijn aangegaan ter dekking van activa en passiva, worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende activa en passiva. ZorgGoedBrabant maakt thans geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

3.5.1.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

Verwerking verplichtingen

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 definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De bedrijfswaarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2010 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgangspunten ten behoeve van berekening bedrijfswaarde 2010	
Investeringsmodel:	Medio
Disconteringsvoet (%)	5,25%
Prijsindex	t/m 2013: 2,5%, 2014 e.v. 2%
Huurstijging	2011: 1,3%, daarna conform prijsindex
Huurderving	t/m 2014: 1%, 2015 e.v. 1,5%
Loonindex	3%
Onderhoudsindex, Bouwindex	t/m 2013: 2,5%, 2014 e.v. 3%
Marktindex	t/m 2013: 2,5%, 2014 e.v. 3,25%
Korte rente	t/m 2014: 2%, 2015 e.v. 3,3%
Lange rente	t/m 2014: 5%, 2015 e.v. 4,75%
Exploitatietermijn	Maximaal 70 jaar
Restwaarde	Per PMC verschillend
Planmatig onderhoud	Conform meerjarenonderhoudsbegroting 2011
Overige opbrengsten/lasten	Conform begroting 2011
Bedrijfswaarde-gerelateerde lasten	Bepaald per PMC (afhankelijk van VHE-aantallen)
Normbepaling	Op basis van directe kostencomponenten

Deze uitgangspunten zijn vastgesteld bij het goedkeuren van de activiteitenbegroting 2011.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans. Het discontopercentage wat hierbij gebruikt wordt is 5,25%.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Overzicht berekening bedrijfswaarde

	2010	2009
Contante waarde huren en vergoedingen	189.636	151.753
Contante waarde onderhoudsuitgaven	-54.412	-35.405
Contante waarde overige variabele exploitatie-uitgaven	-22.280	-14.666
Restwaarde grond	22.729	22.729
Ongecorrigeerde bedrijfswaarde	135.673	124.413
Rentabiliteitswaarde correctie leningen	4.610	9.080
	140.283	133.493
Investerings	8.245	0
Overboekingen	1.364	0
Saldo bedrijfswaarde	149.892	133.493

De relatief forse stijging van de huren en vergoedingen, onderhoudsuitgaven en overige variabele exploitatie-uitgaven in de bedrijfswaarde wordt vooral veroorzaakt door:

- Oplevering nieuwbouw
- Aanpassing parameters
- Aanpassing onderhoudsbegroting
- Aanpassing looptijden exploitatieduur complexen

Voor een cijfermatige toelichting verwijzen wij u naar blz. 52 mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa.

Verloop ongecorrigeerde bedrijfswaarde over de jaren 2011 tot en met 2016:

2011	2012	2013	2014	2015	2016
143.733	158.486	219.976	215.251	219.101	221.980

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen hun historische kostprijs. Hierbij worden geen aangegane verplichtingen verantwoord maar enkel de werkelijk gemaakte kosten. Voor de verwachte onrendabele investeringen van de projecten, die zich binnen deze post bevinden, is aan de creditzijde van de balans een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw gevormd.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel voorzichtigheidshalve niet verminderd met het verwachte verkoopresultaat.

De balanspositie bevat de werkelijk gemaakte kosten (materiële vaste activa in ontwikkeling) gesaldeerd met het voorgecalculerde verlies (onrendabele investering) in zoverre er een debetsaldo beschikbaar is.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Vorderingen

Onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Debiteuren

Wij bepalen de voorziening op basis van de in rekening gebrachte reparatiekosten aan vertrokken bewoners, inclusief de achterstand, indien deze posten ouder dan 4 maanden zijn.

Verbonden partijen

ZorgGoedBrabant heeft een relatie met zowel BrabantWonen als met BrabantZorg, waarbij producten en/of diensten van de desbetreffende relaties worden afgenomen. Deze producten en/of diensten zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken.

Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen

Tot 2009 werd het resultaat op onrendabele investeringen genomen op het moment van realisatie nieuwbouw. Vanaf 2009 worden de onrendabele investeringen genomen op het moment dat de nieuwbouwplannen intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn.

De geprognosticeerde verkoopwinsten op nieuwbouwwoningen, voorzover deze te koppelen zijn aan nieuwbouwprojecten van huurwoningen waarvan de onrendabele investering in de voorziening is opgenomen, zijn voorzichtigheidshalve niet in mindering gebracht op de in de voorziening opgenomen onrendabele investeringen.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen nominale waarde. Bij de waardering tegen bedrijfswaarde vindt er nog een rentabiliteitswaarde correctie plaats op de langlopende schulden. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Als hoofdregel geldt dat de geamortiseerde kostprijs gelijk is aan de boekwaarde van het passief verminderd met aflossingen op de hoofdsom en vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen het bedrag bij eerste verwerking en het aflossingsbedrag (RJ 290.418).

In RJ 290 (RJ-jaareditie 2009) is bepaald dat bij het bepalen van de geamortiseerde kostprijs de lineaire amortisatie is toegestaan, mits dat niet tot belangrijke verschillen leidt ten opzichte van de effectieve-rentemethode.

De leningen worden volgens verschillende methoden afgelost:

- volgens annuïtaire methode;
- volgens lineaire methode;
- waardering geschiedt op nominale waarde.

Waardering geschiedt op nominale waarde. Bij de waardering tegen bedrijfswaarde vindt er nog een rentabiliteitswaarde correctie plaats op de langlopende schulden.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

3.5.1.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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 en verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde materiële vaste activa in exploitatie.

Opbrengstverantwoording:

- opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelfvervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan: alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- de voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat ZorgGoedBrabant feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;
- het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie ZorgGoedBrabant zullen toevloeien;
- de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald;
- opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:
- de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht op betrouwbare wijze kan worden bepaald;

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2010 bedroeg dit maximumpercentage 1,2% voor de woningen. Voor de verzorgingshuizen wordt een vaste kale huur in rekening gebracht.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Bedrijfslasten

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle onderhoudsuitgaven rechtstreeks ten laste van de exploitatie gebracht. De onderhoudskosten worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalgebruik.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Algemene beheer- en administratie

De algemene en beheerskosten worden vanuit BrabantWonen per eenheid (zowel woningen als zorgplaatsen) normatief doorbelast. In deze genormeerde doorbelasting zijn ook de bedragen aan accountants honoraria verwerkt.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening, die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

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 rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

3.5.2 Toelichting op de balans (x € 1.000)

3.5.2.1 Materiële vaste activa

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

	onroerende en roerende zaken in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	totaal
Bedrijfswaarde per 1 januari 2010	133.493	-	133.493
Mutaties 2010			
Investing	8.245	-	8.245
Overboekingen	13.390	-	13.390
Desinvesteringen	0	-	0
Mutatie bedrijfswaarde	-765	-	-765
Mutatie bedrijfswaarde i.v.m. sloop	0	-	0
Mutatie rentabiliteitswaarde	-4.470	-	-4.470
Totaal mutaties	16.400	-	16.400
31 december 2010			
Bedrijfswaarde	145.282	-	145.282
Rentabiliteitswaarde	4.610	-	4.610
Bedrijfswaarde per 31 december 2010	149.892	-	149.892

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling
1 januari 2010	
Verkrijgingsprijzen	11.695
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0
	<hr/>
Boekwaarden per 1 januari 2010	11.695
	<hr/>
Mutaties 2010	
Investerings	10.973
Desinvesterings	0
Overig (cum. afschrijving)	0
Waardeverandering	-1.990
Subsidies	0
Overboekings	-13.390
	<hr/>
Totaal mutaties	-4.407
	<hr/>
31 december 2010	
Verkrijgingsprijzen	7.288
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0
	<hr/>
Boekwaarden per 31 december 2010	7.288
	<hr/>

De activa zijn op basis van een gevarenverzekering (brand-, storm- en glasschade) verzekerd. De verzekerde waarde van de activa is € 230.745.963. Daarnaast is er nog een brandverzekering bospercelen in de gemeente Landerd. Het onroerend goed is, voorzover niet gefinancierd met eigen vermogen, gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en/of de gemeente.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 16,4 mln. gestegen. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.

3.5.2.2 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidie 2010	Te vorderen BWS subsidie 2009
1 januari 2010		
Boekwaarden	179	229
Mutaties		
Toevoegingen	0	11
Ontvangen BWS subsidies	-179	-61
Totaal mutaties	-179	-50
31 december 2010		
Boekwaarden	0	179

3.5.2.3 Onderhanden werken

	2010	2009
Koopappartementen De Wellen	4.888	0
Koopappartementen Maaszicht	622	0
	5.510	0
Naar investeringen MVA in exploitatie	-4.888	0
Totaal onderhanden werken	622	0

3.5.2.4 Vorderingen

Debiteuren

	2010	2009
Omschrijving		
- 0 t/m 1 maand huur	0	10
- 1 t/m 2 maanden huur	0	0
- 2 t/m 3 maanden huur	-5	0
- 3 t/m 4 maanden huur	0	0
- meer dan 4 maanden huur	0	0

Totaal huidige huurdebiteuren -5 10

Bij: Overige debiteuren 235 75

Af: voorziening huurdebiteuren 0 0

Totaal debiteuren 230 85

Gemeenten

	2010	2009
Gemeente Oss	80	66
Gemeente Bernheze	12	15
Totaal Gemeenten	92	81

Belastingen

	2010	2009
Omzetbelasting	232	0

Verbonden partijen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rekening-courant BrabantWonen	1.490	21.205
Rekening-courant BrabantWonenEnergie	0	0
Rekening-courant ZorgGoedBrabant 2	2.242	441
Vordering op BrabantZorg	<u>635</u>	<u>2.073</u>
Totaal overige vorderingen	<u>4.367</u>	<u>23.719</u>

Specificatie verloop rekening-courant BrabantWonen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rekening-courant BrabantWonen per 1-1	21.205	35.221
Bijboeking rente	113	830
Afboeking i.v.m. o.a. investeringen in nieuwbouw	<u>19.828</u>	<u>14.846</u>
Rekening-courant BrabantWonen per 31-12	<u>1.490</u>	<u>21.205</u>

Onder de vorderingen verbonden partijen zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan één jaar.

Overige vorderingen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Overige vorderingen	<u>223</u>	<u>139</u>
Totaal overige vorderingen	<u>223</u>	<u>139</u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan één jaar.

Overlopende activa

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Te ontvangen rente deposito en rekening-courant	0	0
Overige	<u>106</u>	<u>582</u>
Totaal overlopende activa	<u>106</u>	<u>582</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar.

Liquide middelen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	<u>1.244</u>	<u>86</u>
	<u>1.244</u>	<u>86</u>

De kredietfaciliteit waarover ZorgGoedBrabant kan beschikken bedraagt bij de Rabobank maximaal € 453.780. Verpanding vordering op derden is als zekerheid verstrekt voor deze kredietfaciliteit.

3.5.2.5 Vermogen

Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2010	2009
Stand per 1 januari	84.999	80.562
Kapitaalstorting	0	0
Mutatie egalisatierekening	-179	-49
Bij: resultaat uit de winstverdeling over het boekjaar	-11.114	4.486
Stand per 31 december	<u>73.705</u>	<u>84.999</u>

3.5.2.6 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw *)

	2010	2009
De Wellen (Vita Nova)	4.578	0
LittAllure	1.270	0
Maaszicht	5.421	5.271
Kruisheren Klooster	2.754	0
Pastorie Volkel	856	0
Stand per 31 december	<u>14.879</u>	<u>5.271</u>

*) Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw vervalt op het moment dat een nieuwbouwproject gereed is.

3.5.2.7 Langlopende schulden

	2010 looptijd > dan 1 en < 5 jaar	2010 looptijd > 5 jaar	2010 totaal	2010 rente- voet	2009 totaal	2009 rente- voet
Leningen overheid	1.040	2.407	3.447	5,67%	3.707	5,67%
Leningen kredietinstellingen	9.068	56.617	65.685	4,34%	67.948	4,34%
	<u>10.108</u>	<u>59.024</u>	<u>69.132</u>	<u>4,42%</u>	<u>71.655</u>	<u>4,42%</u>

Verdeling van de looptijden is gebaseerd op de restantlooptijden van de leningen conform de leningsovereenkomsten en niet op een eventuele toekomstig vervroegd aflossingsmoment. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2011 bedraagt € 2,5 mln. De rentabiliteitswaardecorrectie (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen ten opzichte van de schuldrestant per 31 december 2010) bedraagt € 4,6 mln. (2009 € 9,1 mln.). De mutaties in 2010 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Overheid	Krediet instelling	Totaal
Schuldrest per 1 januari 2010	3.707	67.948	71.655
Bij: aflossingen gepresenteerd onder kortlopend ultimo 2009	262	2.187	2.449
Stand langlopend deel lening 1 januari 2010	3.969	70.135	74.104
Bij: nieuwe leningen			
Af: Aflossingen	262	2.183	2.445
Schuldrest per 31 december 2010	3.707	67.952	71.659
Af: aflossing 2011 gepresenteerd onder kortlopende schulden	260	2.267	2.527
Stand langlopend deel lening 31 december 2010	<u>3.447</u>	<u>65.685</u>	<u>69.132</u>

3.5.2.8 Kortlopende schulden

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Schulden aan kredietinstellingen	2.527	2.450
Schulden aan gemeenten	0	0
Schulden aan leveranciers	1.969	2.404
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	4
Verbonden partijen	0	1.474
Nog niet vervallen rente	1.758	1.790
Vooruitontvangen huurtoeslag	0	-51
Saldo niet verrekenbare servicekosten glasfonds	-32	-29
Overige schulden	<u>358</u>	<u>92</u>
	<u>6.580</u>	<u>8.134</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Obligo WSW

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans van ZorgGoedBrabant.

Aangegane verplichtingen

Met ingang van 1 januari 2009 mogen aangegane verplichtingen niet meer in de balans worden opgenomen, aangezien een aangegane verplichting niet langer voldoet aan het in het Stramien van Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving opgenomen definitie van een verplichting. Per 31 december 2010 is ZorgGoedBrabant verplichtingen aangegaan voor de uitvoering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten voor een bedrag van € 43,6 mln (2009: € 19,7 mln.).

Borgstellingen

De per 31 december 2010 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 99.419,96. Er is een borgstelling afgegeven van € 51.419,96 t.b.v. Stichting Beheer Raadhuislaan betreffende de huur van het pand Raadhuislaan 13. Daarnaast is een borgstelling afgegeven van € 48.000,-- t.b.v. de Gemeente Bernheze betreffende planschadeovereenkomst plangebied "de Stekkerhoek" te Nistelrode.

3.5.3 Toelichting op de Winst- en verliesrekening

3.5.3.1 Huren

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Onroerende zaken incl. niet zijnde woningen*)	12.358	9.456
Af: huurderiving wegens leegstand	67	76
Af: huurderiving wegens oninbaarheid**)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.291</u>	<u>9.380</u>

*) De oninbare huur is begrepen in de post voorziening dubieuze debiteuren

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren van de woningen wegens algemene huurverhoging van gemiddeld 1,2%.
- het in exploitatie nemen van de nieuwbouw Laarstede en De Wellen (Vita Nova), waaronder het zorghotel en de huurappartementen.

***)De huurderiving wegens oninbaarheid betreft de afboeking van vorderingen, welke naast huur ook kunnen bestaan uit vorderingen inzake onderhoudsuitgaven en proceskosten. In 2010 is ten laste van deze voorziening niets afgeboekt.

3.5.3.2 Vergoedingen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	2.286	2.451
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	15	17
Af: vergoedingsderiving wegens oninbaarheid *)	0	0
Af: Terugbetaalde vergoedingen	<u>30</u>	<u>60</u>
	<u>2.241</u>	<u>2.374</u>

*) De oninbare vergoedingen zijn begrepen in de post dubieuze debiteuren

3.5.3.3 Overheidsbijdragen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Overige rijksbijdragen *)	<u>180</u>	<u>61</u>
*) Bijdrage aangepaste woningen		

3.5.3.4 Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Antenne locaties	1	6
Parkeergarage/-plaatsen	14	12
Diverse ruimtes	4	56
Huur en servicekosten Raadhuislaan	290	292
Huur en servicekosten kantoorruimtes	44	73
Overig	<u>271</u>	<u>0</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>624</u>	<u>439</u>

3.5.3.5 Waardeverandering materiële vaste activa

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Waardeverandering aan de hand van bedrijfswaarde nieuwbouw*	11.598	-4.494

**)Toelichting waardeverandering aan de hand van bedrijfswaarde nieuwbouw*

Ongedekte stichtingskosten De Wellen	4.578	
Ongedekte stichtingskosten Lith	2.589	
Ongedekte stichtingskosten Kruisheren Klooster	2.952	
Ongedekte stichtingskosten Pastorie Volkel	954	
Ongedekte stichtingskosten overige complexen opgeleverd in 2010	<u>525</u>	
	<u>11.598</u>	

3.5.3.6 Algemene beheer- en administratiekosten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Administratiekosten	628	540
Kosten bestuur	330	325
Overige	21	1
Frictiekosten	<u>21</u>	<u>20</u>
Totaal	<u>1.000</u>	<u>886</u>

3.5.3.7 Lasten onderhoud

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kosten jaarlijks onderhoud	2.838	2.028
Investeringskosten	0	0
Kosten planmatig onderhoud	<u>1.297</u>	<u>1.731</u>
Subtotaal	4.135	3.759
Af: te activeren verbeteringen	0	0
Af: te activeren opknapbeurten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>4.135</u>	<u>3.759</u>

De jaarlijkse onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Dagelijks onderhoud	1.142	678
Kosten werkapparaat	392	334
Mutatie-onderhoud	222	301
Preventief onderhoud	709	556
Glasschade (incl. bijdrage)	4	7
Huurdersonderhoud serviceabonnement en zorg	362	97
Overig jaarlijks onderhoud	<u>7</u>	<u>55</u>
Totaal	<u>2.838</u>	<u>2.028</u>

3.5.3.8 Overige bedrijfslasten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Heffingen</u>		
Belastingen	442	319
Verzekeringen	63	56
Contributie landelijke federatie	8	20
Subtotaal heffingen	<u>513</u>	<u>395</u>
<u>Overige lasten</u>		
Servicekosten	621	779
Voorziening oninbare debiteuren	0	0
Diverse bedrijfslasten o.a. huur Raadhuislaan	327	307
Bijdrage wijkenaanpak	70	69
Subtotaal overige lasten	<u>1.018</u>	<u>1.155</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>1.531</u>	<u>1.550</u>

3.5.3.9 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Geactiveerde rente materiële vaste activa:		
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	249	389
Rente op liquide middelen:		
- Banken en giro	111	834
- Deposito's	0	0
- Diverse	0	0
Heffingsrente	52	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>412</u>	<u>1.223</u>

3.5.3.10 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente financiële vaste activa:		
- Te vorderen subsidie BWS	0	11
- Beleggingen	0	0
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>0</u>	<u>11</u>

3.5.3.11 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	217	232
- Leningen met overheidsgarantie	3.088	3.145
Rente kortlopende schulden:		
- Overig	58	11
Totaal rentelasten	<u>3.363</u>	<u>3.388</u>
Renteresultaat	<u>-2.951</u>	<u>-2.154</u>

3.5.3.12 Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 5.235 ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het vorige verslagjaar. De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen en effect één jaar opschuiven		-1.423
Levensduur complexen	3.353	
Huurderving	-264	
Huurstijging	0	
Onderhoudskostenstijging	-1.387	
Loonindex	2.282	
Marktindex	0	
Inflatie / lastenstijging	-1.772	
Disconteringspercentage	7.517	
Subtotaal parameterwijzigingen		9.729
Niveauijzigingen		
Huren	3.185	
Onderhoudsuitgaven	-11.003	
Overige exploitatie-uitgaven (beheerkosten)	-1.130	
Overige exploitatie-uitgaven (overige lasten)	-646	
Overige baten	523	
Subtotaal niveauijzigingen		-9.071
Rentabiliteitswaardecorrectie		-4.470
Totaal specificatie verloop bedrijfswaarde		-5.235

3.6 Overige gegevens

Werknemers

ZorgGoedBrabant is een bestuurlijke stichting en heeft geen eigen personeel in dienst.

Bezoldiging bestuur en leden van de Raad

De bezoldiging van het bestuur geschiedt door de moederorganisaties (BrabantWonen en BrabantZorg). Voor de hoogte van de vergoeding verwijzen wij u naar blz. 12.

De bezoldiging van de Raad wordt jaarlijks met het percentage conform de C.A.O. Woondiensten aangepast.

Resultaatbestemming

ZorgGoedBrabant is laatstelijk bij Koninklijk Besluit nr. 92004191 d.d. 14 mei 1992 toegelaten als instelling, uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Deze doelstelling ligt ook vast in de statuten van de stichting Zorggoedbrabant. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat over het boekjaar 2010 is toegevoegd aan het eigen vermogen. De balans per 31 december 2010 geeft het eigen vermogen weer na resultaatbestemming.

Overige informatie

Statuten

De statuten van ZorgGoedBrabant zijn voor het laatst gewijzigd d.d. 21 december 2006.

Adresgegevens Stichting

Stichting ZorgGoedBrabant
Venusstraat 2
5345 LP Oss
Postbus 151
5340 AD Oss

www.zorggoedbrabant.nl

Kamer van Koophandel

BrabantWonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder het nummer 41084630

De stichting wordt aangeduid onder de handelsnaam ZorgGoedBrabant. De feitelijke werkzaamheden worden uitgevoerd door BrabantWonen.

Bankgegevens

Rabobank 14.04.06.794

3.7 Investerings

Investerings algemeen

In onderstaande tabel zijn de gerealiseerde investeringen opgenomen ten opzichte van de begroting 2010. Een tekstuele toelichting is opgenomen in de navolgende paragrafen.

In 2010 is een aanvang gemaakt met het definiëren van het kader voor het sturen op rendement en de minimumrendementseisen waaraan investeringen moeten voldoen. In 2011 gaan wij verder met de ontwikkelde methodiek en de ervaringen van 2011 leiden eventueel waar nodig tot bijstelling van het instrumentarium.

Projectenoverzicht 2010 t/m 31-12-2010

	x € 1.000		
	(Aanv.) begroting totaalbedrag	(Aanv.) begroting t.l.v. 2010	Realisatie 2010
<u>ZorgGoedBrabant</u>			
Nieuwbouw huur	106.442	24.374	10.658
Nieuwbouw koop	P.M.	4.275	5.510
<i>Totaal</i>	106.442	28.649	16.168

Nieuwbouw

Tabel: Overzicht nieuwbouwprojecten ZorgGoedBrabant 2010, peildatum 31 december 2010

Projecten opgeleverd (bewoond)				
Project	Aantal woningen	Sector en type	Segment	Oplevering
De Wellen (Vita Nova)	48	Zorghotel / expertisecentrum	Zorg	2010
fase 1 en 2A	22	Koopappartementen	Koop	2010
	6	Huurappartementen	Huur	2010
Projecten in uitvoering (bouw)				
Project	Aantal woningen	Sector en type	Segment	Oplevering
Projecten in voorbereiding (planvorming)				
Project	Aantal woningen	Sector en type	Segment	Oplevering
Pastorie Volkel	11	PG-plaatsen	Zorg	2011
De Wellen (Vita Nova) fase 2B		Kantoren/restaurant	Zorg	2012
De Wellen (Vita Nova) fase 3	65	Verblijfseenheden PG	Zorg	2012
	12	Zorgappartementen	Zorg	2012
	22	Zorgappartementen	Zorg	2012
	1	Zorginfrastructuur	Zorg	2012
LithAllure	17	Verblijfseenheden PG	Zorg	2013
	41	Huurappartementen	Zorg	
	1	KortDurendVerblijf	Zorg	
	2	Logeerkamer	Zorg	
	1	Zorginfrastructuur	Zorg	
Kruisherden	16	Appartementen	Zorg	2012
Klooster Uden	2	Top-kamers	Zorg	

Kasteelseplaats Ravenstein	15 1	Huurappartementen Zorgsteunpunt	Zorg Zorg	2012/2013
Maaszicht Grave	32 82 19 42 1 1 1	Verblijfseenheden PG Zorgappartementen Huurappartementen Koopappartementen Maatschappelijk vastgoed (306m2) Zorginfrastructuur Multifunctioneel Centrum	Zorg Zorg Huur Koop Huur Zorg Koop	2013
Maashorst Megen	24 1 1	Appartementen somatiek KortDurendVerblijf Zorginfrastructuur	Zorg Zorg Zorg	2013
Zorghotel Uden	78 1	Hotelkamers Revalidatiecentrum	Zorg Zorg	2013
Wilberthof Berghem	24 12 3 12 36 1	Verblijfseenheden PG Appartementen somatiek KortDurendVerblijf Koopappartementen Huurappartementen Zorginfrastructuur	Zorg Zorg Zorg Koop Huur Zorg	2014
Bernhoven Oss/Veghel	237 173 2	(zorg)woningbouw (zorg)woningbouw Zorginfrastructuur en zorgvastgoed	Zorg Zorg	n.n.b.

De Wellen (Vita Nova)

Doel is om hier een verzorgings- en verpleeghuis te realiseren. Dit project voeren wij uit in drie fases. De eerste fase betreft de bouw van een zorghotel met 48 zorgplaatsen, expertisecentrum, 22 koopappartementen en 6 huur(zorg)appartementen (opgeleverd in 2010). De tweede fase betreft de realisatie van kantoren en restaurant. In de derde fase worden 34 huur(zorg)appartementen, 8 groepswoningen (65 plaatsen) en parkeerplaatsen gerealiseerd. De tweede en derde fases zijn in voorbereiding. De koop- en huurwoningen uit de eerste fase worden eerst ingezet voor de tijdelijke huisvesting van eind 2010 tot eind 2013 van de huidige bewoners van de te slopen bouwdelen Vita Nova en de Maashorst in Megen. De koopwoningen kunnen daarna vanaf begin 2014 worden verkocht. In 2011 wordt onderzoek gedaan naar de verkoopmogelijkheden van de koopwoningen, waarna een verkoopplan kan worden ingericht. De overweging is om indien verkoop geen optie is, de woningen vooralsnog in te zetten als beleggershuurwoningen.

Pastorie Volkel

De pastorie wordt gerenoveerd en omgebouwd tot een kleinschalige woonvorm voor 11 cliënten van BrabantZorg (PG), die in 10 eenheden worden ondergebracht binnen het monumentenpand. De aanbesteding heeft in december 2010 plaatsgevonden. De start van de bouw is verschoven naar 2011, omdat het project meer procestijd vergt dan voorzien. De oplevering vindt plaats in 2011.

LittAllure Lith

Dit project voorziet in 41 intramurale zorgappartementen, 17 psychogeriatrische eenheden, 1 plaats voor kortdurend verblijf, 2 logeerkamers en zorginfrastructuur. Het project wordt naar verwachting voorjaar 2013 opgeleverd. Daarbij wordt gestreefd naar flexibiliteit waarbij appartementen in de toekomst mogelijk kunnen worden omgezet naar huurappartementen met een andere oppervlakte. Om het plan te kunnen realiseren wordt grond aangekocht van de gemeente Oss, Mooiland Maasland en is inmiddels al grond verworven van particuliere eigenaren.

Klooster Kruisherden Uden

Dit plan voorziet in renovatie/nieuwbouw van 16 zorgappartementen en 2 topkamers in een monumentenpand, alsmede de renovatie van een kapel met bijbehorende ruimte. De Stichting Beheer Kruisherdenkapel huurt voor minimaal vijf jaar de Kruisherdenkapel en zal de kapel exploiteren in de geest van de Kruisherden traditie. Het klooster wordt omgebouwd tot een locatie met servicewoningen, waarin ook de Kruisherden zullen terugkeren.

Door de monumentenstatus van het klooster moet in het kader van de WABO voor een monument vergunning worden aangevraagd. Deze procedure vergt een doorlooptijd van

tenminste 26 weken. De startdatum van de verbouwing zal daarmee verschuiven naar medio 2011.

Kasteelseplaats Ravenstein

Aankoop en ontwikkeling van terrein aan de Kasteelseplaats, de voormalige basisschool (Mariaschool). De bedoeling is om hier 15 huurappartementen en zorgsteunpunt te realiseren.

Maaszicht Grave

Dit complexe plan voorziet in de nieuwbouw van een intramuraal zorgcomplex, zorg-, huur- en koopappartementen en een multifunctioneel centrum. Hierdoor biedt het nieuwe Maaszicht plaats aan diverse bewoners en het verenigingsleven. Het plan heeft forse vertraging opgelopen door langdurig besluitvormingsproces bij de gemeente Grave. Vervolgens werd in het 3^e kwartaal van 2010 bekend dat de start van de bouw moest worden uitgesteld, aangezien in de periode oktober tot april geen graaf- en heikwerkzaamheden in het dijklichaam mogen plaatsvinden. Daarnaast heeft het Waterschap de reeds afgegeven vergunning ingetrokken als gevolg van tussentijds bijgestelde regelgeving. Om daaraan tegemoet te komen moet het complex op een hoger peil worden gebouwd dan tot nu toe als uitgangspunt was gehanteerd. Inmiddels zijn wij tot een passende oplossing gekomen in samenspraak met het Waterschap en de gemeente Grave en kan naar verwachting de bouw medio 2011 starten.

Maashorst Megen

Het project bestaat uit de vervanging van één vleugel van het zorgcentrum door 24 appartementen. Het project bevindt zich momenteel in de ontwerpfase. Het ontwerp van dit zorgcomplex moet passen binnen de huidige bouwnormen voor intramurale zorgcomplexen én het vigerende bestemmingsplan. Dit is als taakstellend kader aan de architect meegegeven. De aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bouw en het doorfunctioneren van de bestaande bouw wordt complex aangezien in de 'knoop' (entree en centrum) deze aansluiting moet worden gerealiseerd. Naar verwachting wordt medio 2011 met de uitvoering gestart. De huidige bewoners worden tijdelijk gehuisvest in de nieuwbouw van De Wellen (Vita Nova).

Wilberthof Berghem

BrabantWonen en BrabantZorg hebben in 2010 gewerkt aan de planontwikkeling van deze locatie. De ontwikkelrichting is mede afhankelijk van de vestiging van eerstelijns zorgvoorzieningen en de gemeente.

Zorghotel Uden

Het programma behelst 78 zorghotelkamers in een 4sterren ambiance. In het hotel wordt eveneens een revalidatiecentrum gerealiseerd. Het project is gelegen naast het in aanbouw zijnde nieuwbouwziekenhuis Bernhoven te Uden Noord.

Het project betreft een samenwerkingsverband van BrabantZorg, Bernhoven en Tolbrug, waarbij ZorgGoedBrabant de vastgoedinvestering voor haar rekening neemt. De gebruikers committeren zich aan een kostprijsdekkende huur en langlopende huurcontracten.

Bernhoven Oss en Veghel

Naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw van ziekenhuis Bernhoven in Uden, is BrabantZorg in 2006 gevraagd een bod te doen op de twee vrijkomende ziekenhuisterreinen in Oss (7,4 ha) en in Veghel (3,6 ha). Na een intensief onderhandelingstraject is op 6 januari 2010 de koopovereenkomst tussen Bernhoven en BrabantZorg gesloten. Voor de uitvoering van deze herontwikkeling heeft BrabantZorg de Stichting ZorgGoedBrabant ingeschakeld, waarvan de feitelijke werkzaamheden door BrabantWonen en AM Wonen (landelijke ontwikkelaar) worden verricht. De feitelijke herontwikkeling vindt pas plaats na verhuizing van de bestaande ziekenhuizen in 2013. De ontwikkeling van de locatie Oss wordt integraal gezien met belovende bouwlocaties als Talentencampus en Sibeliuspark.

Dijkstaete voor Korsakov-patienten (Nieuwe Hoeven Schaijk)

Ons Stekkie, een bijgebouw van de Nieuwe Hoeven in Schaijk, verbouwen wij en richten wij in voor mensen met het syndroom van Korsakov. Het grootste deel van deze voormalige verpleegsterflat staat leeg, al wordt een klein deel gebruikt voor de dagopvang van ouderen in de omgeving. De renovatie van het gebouw, dat Dijkstaete gaat heten, start in januari 2011 en

duurt ongeveer vijf maanden. De mensen die lijden aan het syndroom van Korsakov wonen al in de Nieuwe Hoeven, maar nu nog tussen dementerende ouderen.

3.8 Financiering

De volgende onderwerpen komen in deze paragraaf aan de orde:

- kengetallen
- toelichting realisatie 2010 versus realisatie 2009
- treasurycommissie
- financieel statuut
- rentevisie
- financieren
- beleggen
- liquiditeitenbeheer
- renterisicobeheer

Kengetallen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ICR	2,9	1,9	1,4	1,39	1,3	1,9
LTV	49,3%	73,1%	97,6%	78,8%	82,8%	87,4%
Invest.-/financieringsratio	0%	95%	93%	85%	85%	83%
Solvabiliteit	44,7%	28,9%	18,1%	10,5%	9,7%	9,2%

Bron: jaarrekening 2010 en begroting 2011

Interest Coverage Ratio

Deze prestatie-indicator geeft de mate aan waarin de rentelast kan worden voldaan uit het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

Loan to Value

De verhouding tussen de netto schuldpositie en de beleidswaarde.

Investering/financieringsratio

De investering/financieringsratio drukt de wijze uit waarop (nieuwe) investeringen worden gefinancierd.

Solvabiliteit

Deze prestatie-indicator drukt het eigen vermogen in een percentage van het totale vermogen uit.

Toelichting realisatie 2010 ten opzichte van realisatie 2009

In 2010 zijn onze financieringslasten nagenoeg gelijk aan de financieringslasten in 2009. Wij hebben in 2010 geen leningen aan hoeven te trekken voor onze investeringen, door aflossing door BrabantWonen van de verschuldigde kapitaalverstrekking.

Treasurycommissie

Begin 2010 is besloten tot het instellen van een treasurycommissie. Deze commissie komt maandelijks bijeen en heeft o.a. onderstaande onderwerpen op de agenda staan:

- overzicht korte en lange rente i.r.t. bestaande roll-over leningen
- rentevisie/-risico
- evaluatie/verbeteringen financieel statuut
- financiële meerjarenplanning
- kasstromen
- korte en lange termijnfinancieringen
- maandelijks rapportage aan bestuur

De treasurycommissie rapporteert maandelijks aan het bestuur. Deze rapportage bestaat uit:

- Kasstromen
- Rentevisie

- Vanaf 1 januari 2011, per kwartaal een actuele FMJP
- Voorstel aantrekken financiering (wanneer van toepassing)

2010 stond in het teken van het vorm en inhoud geven aan de treasurycommissie. De maandelijkse rapportage aan het bestuur dient als basis van de rentevisie in de kwartaalrapportages en de jaarrekening.

Financieel statuut

Onze financiële kaders en ons financieel beleid zijn vastgelegd in ons financieel statuut. De in het financieel statuut opgenomen kaders betreffen liquiditeitenbeheer, financieren, beleggen, en renterisicomanagement.

Conform de afspraken met onze Raad van Commissarissen dienen wij jaarlijks ons Financieel Statuut te evalueren. In 2010 heeft er een evaluatie van ons financieel statuut plaatsgevonden en mede door de economische omstandigheden, is in 2010 een drietal wijzigingen doorgevoerd:

- Het huisbankierschap kan, in tegenstelling tot het vorige financiële statuut, ingevuld worden door banken met een A rating, waarbij wij deze keuze beperken tot de zogenaamde "systeembanken" binnen Nederland.
- De gewijzigde economische omstandigheden en de risico's, die daaruit zijn gebleken voor het beleggen in aandelen, hebben er ook toe geleid dat de in het hoofdstuk Beleggingsmanagement genoemde mogelijkheid om in aandelen te beleggen, is geschrapt. Van deze mogelijkheid was tot dan overigens ook nooit gebruik gemaakt.
- In het hoofdstuk Organisatie hebben wij de rol van de in 2010 opgerichte treasurycommissie opgenomen en de gewijzigde naamgeving van betrokken functies aangepast.

Rentevisie

Onze huidige rentevisie is dat de rente op de korte termijn relatief laag blijft. Bij de huidige rentetarieven blijft het nog steeds interessant om een gedeelte van de leningen kortlopend te financieren. Wij monitoren de ontwikkeling van de korte rente, afgezet tegen de ontwikkeling van de lange rente maandelijks.

Financieren

In 2010 hebben wij geen leningen aangetrokken in verband met investeringen in nieuwbouw. BrabantWonen heeft bijna € 20,0 mln. afgelost op de verschuldigde kapitaalverstrekking aan ZorgGoedBrabant. In 2010 hebben wij geen gebruik gemaakt van rente-instrumenten om het renterisico te beperken.

Onderstaand volgt een overzicht van de financieringsbehoefte voor de komende jaren:

2011	2012	2013	2014	2015
€ 36 mln.	€ 50 mln.	€ 20 mln.	€ 10 mln.	€ 15 mln.

Bron: begroting 2011

Bij het bepalen van de financieringsbehoefte is rekening gehouden met de als "hard" te kwalificeren plannen.

Beleggen

ZorgGoedBrabant heeft geen beleggingen.

Liquiditeitenbeheer

Het verloop van onze liquiditeiten volgen wij dagelijks en prognosticeren wij maandelijks, waarvan de eerste week dagelijks. De zich mogelijk voordoende "overtollige" liquiditeiten worden daar belegd waar ze, binnen de kaders van ons financieel statuut, het meest opleveren

Renterisicobeheer

Onze rentegevoeligheid toetsen wij aan de norm die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt gehanteerd. Deze norm bepaalt dat in een voortschrijdende periode van 12 maanden over maximaal 15 procent van het lang vreemd vermogen renterisico's mogen worden gelopen. Het renterisico wordt bepaald door het moment van aflossing en de daarbij behorende noodzaak tot herfinanciering.

3.9 Risicoparagraaf

Projecten

Maaszicht Grave

Doel is om een intramuraal zorgcomplex met zorg-, huur- en koopappartementen en multifunctioneel centrum in één gebouw te realiseren. In de zomer van 2010 is de aanbestedingsprocedure doorlopen, echter de start bouw is vertraagd doordat in de periode oktober tot april geen graaf- en heiwerkzaamheden in het dijklichaam mogen plaatsvinden. In april 2011 wordt aangevangen met de nieuwbouw, die in 2013 wordt opgeleverd. De 42 koopappartementen met een geschatte VON-waarde van circa € 8 miljoen hebben een behoorlijk afzetrisico in Grave. Hiertoe moet in 2011 een adequaat verkoopplan worden ingericht om de woningen zo goed mogelijk in de markt te zetten.

De Wellen (Vita Nova)

De koop- en huurwoningen (opgeleverd 2010) worden eerst ingezet voor de interim-huisvesting van eind 2010 tot eind 2013 voor de huidige bewoners van de te slopen bouwdelen Vita Nova en Maashorst. De koopwoningen kunnen daarna vanaf begin 2014 worden verkocht. In 2011 wordt onderzoek gedaan naar de verkoopmogelijkheden van de koopwoningen, waarna een verkoopplan kan worden ingericht. De overweging is om indien verkoop geen optie is, de woningen voorsnog in te zetten als markthuurloningen.

Fiscaliteiten

De fiscale risico's als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid kunnen aanzienlijk zijn, zeker in de huidige economische situatie. Getroffen beheersingsmaatregelen zijn het structureel beoordelen van aannemers aan de hand van onder andere verklaringen van de Belastingdienst en het gebruik van geblokkeerde rekeningen.

Bij investeringen in projecten en aankopen van gronden wordt per definitie een fiscale toets uitgevoerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Belanghouders ZorgGoedBrabant

De formele belanghouders van ZorgGoedBrabant zijn (in willekeurige volgorde):

Colleges van B&W van alle gemeenten in de regio's Maasland Oss, Uden-Veghel en 's-Hertogenbosch
Huurdertegenwoordiging ZorgGoedBrabant
Stichting Mooiland Maasland
Vivaan
Divers
Rigom
Ziekenhuis Bernhoven
Dichterbij
GGZ-Oost Brabant
De politie (regio Brabant-Noord, District Maasland)

Bijlage 2: Verhuurgegevens servicewoningen

Mutatiegraad

Onder mutatiegraad verstaan wij het aandeel verhuizingen ten opzichte van de gehele woningvoorraad. In 2010 bedroeg de mutatiegraad van de servicewoningen 14,4%. In 2009 was dit 14% en in 2008 12,5%. In de mutatiegraad van 2010 zitten 9 mutaties van Laarstede. Dit complex is eind 2009 opgeleverd en de servicewoningen zijn in 2010 verhuurd. Zonder deze mutaties is de mutatiegraad 13,0%.

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties per servicewoning bedraagt in 2010 7. In 2009 was dit 4,6. Het aantal reacties hangt samen met de populariteit van de te verhuren servicewoningen. In onderstaande tabel staan de verhuringen en het aantal reacties per locatie.

aantal reacties	verhuurde service woningen	aantal reacties	gemiddeld aantal reacties
Oss			
Sterrebos	28	121	4,3
Ministershof	14	153	10,9
Vredeshof	14	150	10,7
Torenstaete	8	61	7,6
Begijnenhof	6	52	8,7
Heesch			
In den Kortenhof	3	23	7,7
Megen			
De Maashorst	7	31	4,4
Herpen			
Tuinzicht	0	0	0
Nistelrode			
Laarstede	9	31	3,4
Totaal	89	622	7

Leegstand

In 2010 is de leegstandsgraad 2,0%, in 2009 was dit 1,6% en in 2008 0,8%. De leegstandsgraad is het aantal dagen leegstand gedeeld door het aantal mogelijk te verhuren dagen. De leegstandsgraad is in 2010 toegenomen. De voornaamste reden hiervan is dat de verhuurbaarheid van enkele complexen in 2010 verder onder druk is komen te staan. In samenwerking tussen BrabantZorg en BrabantWonen wordt in een tweetal projecten getracht dit te verbeteren.

Aanbiedingsgraad

Met de aanbiedingsgraad bedoelen wij het aantal malen dat wij een servicewoning moeten aanbieden voordat die wordt geaccepteerd. De aanbiedingsgraad is 1,2. Concreet betekent dit dat wij elke woning gemiddeld aan 1,2 klant aanbieden voordat een acceptatie volgt. De aanbiedingsgraad was in 2009 ook 1,2.

In 2010 is 22 maal een aanbieding geweigerd.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting ZorgGoedBrabant

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Stichting ZorgGoedBrabant te Oss gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357,
1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting ZorgGoedBrabant per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 9 juni 2011
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA