

Jaarverslag ZorgGoedBrabant 2009

ZorgGoedBrabant

Postbus 151
5340 AD Oss

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

Voorwoord

2009...ZorgGoedBrabant gaat door op de ingezette weg

ZorgGoedBrabant krijgt steeds verder vorm en inhoud. In 2009 zijn we na de eerste start en ontwikkelfase in de twee voorgaande jaren stevig doorgedaan op de ingezette weg. We investeren in het herstructureren van verouderd en intramuraal vastgoed. Daarnaast verbeteren we de bestaande dienstverlening op het brede terrein van het wonen. Ook ontwikkelen we nieuwe producten en diensten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. Met name uit het (her)ontwikkelen diverse locaties blijkt de directe meerwaarde van de intensieve samenwerking tussen BrabantZorg en BrabantWonen in ZorgGoedBrabant. Dankzij die samenwerking is de (versnelde) (her)ontwikkeling van de verschillende dienstencentra mogelijk.


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 is geen merknaam die we naar klanten toe gebruiken. BrabantWonen verricht naar buiten toe alle vastgoedgeoriënteerde uitvoerende werkzaamheden. Dat doen we met veel inzet, enthousiasme en plezier. De invulling van onze nieuwe taken en verantwoordelijkheden verloopt daarbij steeds soepeler, een specifiek deel van onze werkzaamheden waar we trots op zijn. Ik wil alle collega's en belanghouders die hebben bijgedragen aan onze resultaten in 2009 dan ook van harte bedanken voor hun betrokkenheid en inzet.

Met dit jaarverslag willen we niet alleen transparant inzicht bieden in de werkzaamheden van het afgelopen jaar, maar ook de achtergronden van de keuzes die we hebben gemaakt toelichten. Dat willen we niet eenmaal per jaar doen middels dit jaarverslag maar altijd. Vooral omdat de samenwerking tussen BrabantZorg en BrabantWonen in ZorgGoedBrabant een uniek concept is in Nederland. Mede daarom ontwikkelden we in 2009 een nieuwe site waarop alle informatie staat over ZorgGoedBrabant. De site www.zorggoedbrabant.nl is begin 2010 gelanceerd. Het jaarverslag 2009 is daar voor iedereen beschikbaar en toegankelijk.

Met vriendelijke groet,



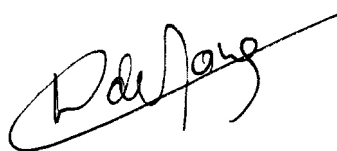
Ir. H.M.H. Windmüller



Drs. A.C.M van Osch



Drs. F.H. van de Werfhorst



Drs. W.J.C.M de Jong

Mei 2010

De prestaties in vogelvlucht 2009

Investeren in wonen

- In oktober 2009 is het complex Laarstede met 86 zelfstandige en niet-zelfstandige wooneenheden opgeleverd;
- De bouw van de eerste fase van het project Begijnenstraat in Oss bestaande uit het expertisecentrum met zorghotel en de koopappartementen en een deel van de huurappartementen, is gestart in het voorjaar 2009;
- Acht projecten bestaande uit verschillende typen zorgwoningen, zorgeenheden voorzieningen en zorgvastgoed in de breedte zijn concreet in ontwikkeling.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
De prestaties in vogelvlucht 2009	4
Hoofdstuk een: Professionalisering, transparantie en goed bestuur	9
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van het bestuur	14
Historie en structuur	16
Belanghouders	17
Klachtencommissie	22
Huurcommissie	22
Accountantsverklaring.....	23
Hoofdstuk twee: Volkshuisvestingsverslag	27
1. Investeren in wonen	28
1.1 Woningvoorraad	28
1.2 Verhuur	30
1.3 Doelgroepenbeleid	31
1.4 Overleg met huurders, gemeenten en anderen	32
1.5 Huurprijs	34
1.6 Ontruimings- en incassobeleid	34
1.7 Onderhoud	34
1.7.1 Dagelijks onderhoud	34
1.7.2 Preventief onderhoud.....	36
1.7.3 Groot onderhoud.....	37
1.7.4 Verbeteringen.....	37
1.7.5 Individuele woningaanpassingen	38
1.8 Nieuwbouw	39
1.9 Energie en milieu	41
2. Investeren in wijken	42
2.1 Huurderparticipatie	42
2.2 Leefbaarheidbudget.....	43
2.3 Platform Overlast	43
2.4 Maatschappelijk aanbesteden	43
3. Investeren in mensen	44
3.1 Klantenbinding	44
3.2 Wonen en Zorg.....	44
Hoofdstuk drie: Risicoparagraaf	47
1. Treasury	47
2. Deelnemingen	50
3. Risicoparagraaf.....	50
Hoofdstuk vier: Kengetallen	55
1. Kengetallen.....	55
2. Balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming) (x € 1.000).....	56
3. Winst- en verliesrekening over 2009 (x € 1.000)	58
4. Kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode) (x € 1.000).....	59

Hoofdstuk vijf: Jaarrekening	63
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	63
Algemene toelichting	63
Jaarresultaat.....	63
Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat.....	63
Overzicht berekening bedrijfswaarde	65
Toelichting op de balans (x € 1.000)	69
5.1 Materiële vaste activa.....	69
5.2 Financiële vaste activa.....	70
5.3 Vorderingen	70
5.4 Vermogen	71
5.6 Langlopende schulden	72
5.7 Kortlopende schulden	73
Toelichting op de Winst- en verliesrekening	74
6.1 Huren	74
6.2 Vergoedingen	74
Overheidsbijdragen.....	74
6.4 Overige bedrijfsopbrengsten.....	74
6.5 Algemene beheer- en administratiekosten.....	75
6.6 Lasten onderhoud	75
6.7 Overige bedrijfslasten.....	76
6.8 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	76
6.10 Rentelasten en soortgelijke kosten	76
Werknemers	78

Hoofdstuk een

ZorgGoedBrabant Algemeen

Verslag van de Raad van Commissarissen

Hierbij bieden wij u de door het bestuur van ZorgGoedBrabant opgemaakte jaarrekening over 2009 aan. Deze omvat het volkshuisvestingsverslag, de winst- en verliesrekening, de balans en de daarbij behorende toelichting.

Deze jaarrekening is door PriceWaterhouseCoopers Accountants NV, gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring die u in dit verslag op pagina 23 aantreft.

Wij verlenen onze goedkeuring aan dit jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en bijbehorende jaarrekening.

Doel 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.

Het Bestuur

ZorgGoedBrabant is een zelfstandige, in juridische zin nevensgeschikte entiteit. Voor BrabantZorg en BrabantWonen wordt ZorgGoedBrabant ervaren als een gezamenlijke dochterorganisatie waarin beide moederorganisaties de zeggenschap gelijkelijk verdeeld hebben. In statuten, reglementen en overeenkomsten is opgenomen op welke wijze het bestuur ingericht moet zijn. De algemeen directeur van BrabantWonen en de leden Raad van Bestuur van BrabantZorg vormen gezamenlijk het bestuur van ZorgGoedBrabant.

In het jaar 2009 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.

Vanaf de start van de samenwerking van BrabantZorg en BrabantWonen via ZorgGoedBrabant, te weten; 1 januari 2007, zijn de bestuurders in hun huidige functie werkzaam. De nevenfuncties van de bestuurders die relevant zijn voor de uitoefening van hun bestuurstaak zijn opgenomen in de jaarverslagen van BrabantWonen en BrabantZorg.

In het Bestuursreglement 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 zal ZorgGoedBrabant over een website beschikken en kan op deze wijze beter informatie gegeven worden over haar activiteiten en prestaties.

De Raad heeft op verzoek van het bestuur in 2008 ermee ingestemd dat niet het voltallige bestuur maar een vertegenwoordiging van het bestuur, de vergaderingen van de Raad zal bijwonen. Deze vertegenwoordiging bestaat 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.

Intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt integraal toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen ZorgGoedBrabant. 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.

Einde 2008 is de heer drs. P.M.J. Beckers afgetreden als voorzitter van de Raad van Commissarissen van BrabantWonen en als lid van de Raad van Commissarissen van ZorgGoedBrabant, waardoor er een vacature ontstond in de Raad. Tijdens de vergadering van 9 februari 2009 heeft de Raad hierin voorzien met de benoeming van de heer ing. J.C.J. Reijers.

Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit:

Op voordracht van	Lid	Geboorte datum	Hoofdfunctie	Sinds (volgens KvK)	Aftredend en herkiesbaar bij moederorganisatie	Aftredend en niet herkiesbaar
RvT BrabantZorg	dhr. D.J. Noy / voorzitter ¹	22-05-1958	Directeur Atriensis	26-02-2007	2010	2014
RvC BrabantWonen	dhr. W.T.G. Bens MBA / vice-voorzitter ²	13-04-1960	Directievoorzitter Rabobank Uden Veghel	21-12-2006	2010	2014
Huurdersvereniging BrabantWonen ³	dhr. drs. ing. R.W.M. Rottier	17-05-1953	Senior adviseur B&A consulting	21-12-2006	2008	2012
Huurdersvereniging BrabantZorg	mw. dr. M.J.M. Adriaansen	03-12-1955	Lector langdurige zorg HAN	29-05-2008	2009	2013
RvT BrabantZorg	dhr. prof.dr. E. Piëst	30-03-1959	Algemeen directeur Gazelle	19-09-2005	2010	2014
RvC BrabantWonen	dhr. ing. J.C.J. Reijers	27-03-1950	Directeur LiRe holding bv	10-03-2009	2012	2016

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

¹ Is voorzitter voor een periode van 4 jaar. Daarna wordt de voorzitter benoemd vanuit voorgedragen RvC-leden van BrabantWonen.

² Is vice-voorzitter voor een periode van 4 jaar. Daarna wordt de vice-voorzitter benoemd vanuit voorgedragen RvT-leden van BrabantZorg.

³ Lid als bedoeld in artikel 13, lid 4 van de statutenwijziging d.d. 21-12-2006.

Kerncommissies

Er is geen remuneratie-commissie 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

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. Verder is van belang dat BrabantWonen alle uitvoerende werkzaamheden verricht. ZorgGoedBrabant is als entiteit 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.

ZorgGoedBrabant heeft de Aedescode ondertekend en 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. Mede omdat BrabantWonen de naar klanten toe herkenbare organisatie is die alle diensten verricht, is bij de inrichting van de governancestructuur aangesloten bij de governancestructuur van BrabantWonen.

De Raad heeft in het verslagjaar drie maal vergaderd. De vergadering, volgens een vooraf vastgesteld schema vastgelegd, is in september door gebrek aan besluitvormende agendapunten geannuleerd. De vergaderingen vonden verspreid over het jaar plaats, te weten in februari, mei en november 2009. Voorafgaand aan iedere vergadering heeft het bestuur 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.

Het voltallige bestuur was bij de vergadering van mei 2009 aanwezig. In deze vergadering sloot, naast de externe accountant, ook de directeur middelen van BrabantWonen aan ter behandeling van de jaarrekening 2008 en het accountantsverslag 2008.

Met ingang van de vergadering in november 2009 is ook de bestuurssecretaris van BrabantWonen aanwezig.

Zelfevaluatie

Eens per jaar vindt er een zelfevaluatie plaats. Voor het jaar 2009 vond deze plaats na afloop van de eerste vergadering van 2010.

Besluiten Raad van Commissarissen

- Benoeming op bindende voordracht vanuit de Raad van Commissarissen van BrabantWonen tot lid van de Raad; dhr. ing. J.C.J. Reijers.
- Decharge bestuur voor verslagjaar 2008

Goedkeuring bestuursbesluiten

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de statuten, is aan de Raad ter vaststelling voorgelegd.

De volgende bestuursbesluiten zijn door de Raad in 2009 vastgesteld:

- Vaststelling Statuut Nieuwbouw en Herstructurering.
- Vaststelling van het reglement Klachtencommissie.
- Vaststelling jaarverslag 2008.
- Vaststelling activiteitenbegroting 2010.
- Vaststelling Huurbeleid per 1 juli 2009;
- Vaststelling notitie uitgangspunten koopovereenkomst Ziekenhuisterreinen, locaties Oss en Veghel (samen met BrabantWonen en AM Wonen gaat ZorgGoedBrabant twee ziekenhuisterreinen herontwikkelen die vrijkomen na de bouw van het nieuwe ziekenhuis Bernhoven te Uden. ZorgGoedBrabant zal deelnemen in een op te richten ontwikkelentiteit en mogelijk eigenaar worden van het commercieel zorgvastgoed en van sociale huur/zorgwoningen);
- Vaststelling definitief Ontwerp Simeonshof Erp, totale investeringskosten en planning (Vervanging van het huidige Zorgcentrum Simeonshof te Erp. Naast intramuraal vastgoed worden ook verschillende soorten woningen gerealiseerd waarbij alle varianten van zorg geleverd kunnen worden);
- Aankoopbesluit woning en onderliggend perceel Dr. Wiegersmastraat 1, te Lith t.b.v. het op te richten zorgcentrum te Lith.

Besproken onderwerpen

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

- de periodieke sturingsinformatie van de projecten van ZorgGoedBrabant;
- de zelfevaluatie op 8-12-2008;
- BrabantLeven, het label waaronder BrabantWonen en BrabantZorg nieuwe dienstverlening voor hun klanten gezamenlijk ontwikkelen; specifiek kwam aan de orde de WoonZorgWelzijn-zone in de wijk De Kruiskamp (Den Bosch) en de wijk Ussen (Oss);
- procesgang 'Verbreding en verdieping Lange Termijn HuisvestingsPlan';
- besluitvorming rondom Stichting Nieuwebrug

Werkbezoeken/scholingsactiviteiten/extra bijeenkomsten

De Raad was uitgenodigd voor de belanghoudersbijeenkomst van BrabantWonen op 15 juli; het merendeel van de Raad was hierbij aanwezig.

Op 19 maart hebben mevrouw Adriaansen en de heren Noy en Rottier deelgenomen aan het congres "Actualiteiten Wonen & Zorg".

Op 22 oktober hebben de leden van de Raad deelgenomen aan de Projectendag van de Raad van Commissarissen van BrabantWonen in het Kruisherenklooster in Uden. Naast presentaties over lange termijn strategie en woningmarkt, relatie portefeuillebeleid en strategisch voorraadbeleid, onrendabele top, BrabantWonen Energie bv en maatschappelijk aanbesteden werden een aantal projecten bezocht waaronder Zorgcentrum Laarstede in Nistelrode.

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 2009 geen transacties plaatsgevonden met tegenstrijdig belang aangaande bestuur respectievelijk de Raad.

Bezoldiging bestuur en leden van de Raad

De bezoldiging van het bestuur geschiedt door de moederorganisaties (BrabantWonen en BrabantZorg).

In 2008 heeft de Raad op voorstel van het bestuur besloten om vanaf het jaar 2009 een bezoldiging van € 2.000,00 te hanteren voor het lidmaatschap van de Raad. Deze bezoldiging is onafhankelijk van de financiële prestaties van ZorgGoedBrabant.

Aldus vastgesteld te Oss,
op 15 maart 2010,

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

Verslag van het bestuur

We staan als maatschappelijke onderneming midden in de dynamiek van de samenleving. Dat betekent dat we permanent worden beïnvloed door ontwikkelingen in onze omgeving. De houding van klanten, woonwensen, de positionering van organisaties, is constant in beweging. Het speelveld en de spelregels veranderen. We krijgen hierbij reacties en signalen van onze klanten en belanghouders. Deze wegen we en evalueren we. Tenslotte stellen we op basis hiervan doelen of beleidsuitgangspunten bij. Dit resulteert in een continu proces van afwisselend naar buiten en naar binnen kijken. Hierbij worden we beïnvloed door ontwikkelingen vanuit onze omgeving en proberen wij bewust onze omgeving te beïnvloeden. 2007 was het jaar waarin de implementatie van het dienstverleningscontract tussen ZorgGoedBrabant en BrabantWonen centraal stond. Vanaf januari 2007 verzorgt BrabantWonen alle klantgebonden, vastgoedgebonden en organisatiegebonden activiteiten voor ZorgGoedBrabant. 2008 was het jaar waarin we een aantal herstructurerings- en nieuwbouwprojecten voortvarend hebben opgepakt. In 2008 hebben we vanuit de entiteit ZorgGoedBrabant voor bijna 90 miljoen aan investeringsbeslissingen genomen. In 2009 zijn wij doorgeslagen op de ingezette weg. Vol energie werken we aan de (her)ontwikkelen diverse locaties. Met name daaruit blijkt de directe meerwaarde van de intensieve samenwerking tussen BrabantZorg en BrabantWonen in ZorgGoedBrabant. Dankzij die samenwerking is de (versnelde) (her)ontwikkeling van de verschillende dienstencentra mogelijk. Daarnaast verbeteren we de bestaande dienstverlening op het brede terrein van het wonen. Ook ontwikkelen we nieuwe producten en diensten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

Met al deze inspanning krijgt ZorgGoedBrabant steeds meer vorm en inhoud. Daar zijn we trots op en we gaan ermee door want wij willen mensen "Mensen zo lang, zo thuis, zo gezond en zo plezierig mogelijk laten wonen en leven".

Het afgelopen jaar hebben we daarnaast tenslotte gewerkt aan de voorbereiding van het positioneren van het vastgoed van Welstaete en aan onze plannen voor de samenwerking tussen BrabantWonen, BrabantZorg en BrabantWelzijn onder het label BrabantLeven.

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, met name geclusterde zelfstandige woningen/onzelfstandige eenheden met zorg- en welzijnsinfrastructuur. In 2009 zijn de eerste bespiegelingen gestart om te komen tot een meer integrale vastgoedstrategie waarbij zowel kwantitatieve als kwalitatieve elementen een rol spelen. In 2010 geven we dat met de ontwikkeling van een portfoliostrategie vorm. Deze ontwikkeling sluit aan bij de stappen die BrabantWonen zet op het gebied van portfoliomanagement.

Naast deze vastgoed aspecten 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 we in het kader van BrabantLeven, samen met BrabantWonen, BrabantZorg en welzijnspartijen werken aan een meer kwalitatieve benadering van de toekomstige opgave.

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

Governance

Statuten

Stichting ZorgGoedBrabant is een nieuwe stichting opgericht door Zorg Voor Ouderen Maasland en BrabantWonen. De stichting is opgericht om de samenwerking tussen beide organisaties te verbreden, te verdiepen en duurzaam te verankeren. 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

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

Adresgegevens

BrabantWonen Bestuur en Strategie, Beleid en Communicatie
Wethouder van Eschstraat 58
5342 AD Oss
Postbus 151
5340 AD Oss
Telefoon: (0412) 66 49 11
Persvoorlichting: (0412) 66 49 88
E-mail: info@brabantwonen.nl

BrabantWonen Vestiging Oss

Venusstraat 2
5345 LP Oss
Postbus 151
5340 AD Oss
Telefoon: (0412) 66 49 11
Faxnummer: (0412) 66 49 94
E-mail: info@brabantwonen.nl

Historie en structuur

ZorgGoedBrabant is in 2006 ontstaan vanuit een strategische samenwerking tussen BrabantWonen en Zorg Voor Ouderen Maasland (ZVOM)/Welstaete, per 1 juli 2008 BrabantZorg geheten. Deze verbinding heeft geleid tot een duurzaam geborgde samenwerking en tot de gezamenlijke inrichting van de toegelaten (dochter)instelling ZorgGoedBrabant. De strategische samenwerking heeft als doel het herstructureren van verouderd intramuraal vastgoed, het verbeteren van de bestaande dienstverlening op het brede terrein van wonen en het ontwikkelen van nieuwe producten en diensten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. BrabantZorg is een ouderenzorg dienstverlener met 24 dienstencentra (verzorgings- en verpleegtehuizen), 600 servicewoningen en twee expertisecentra. De organisatie werkt met 3.500 collega's in de regio's Oss, (Maasland), Uden en Veghel. We hebben het afgelopen jaar samen met BrabantZorg gewerkt aan het inrichten van het overkoepelende label en BrabantLeven; een open samenwerkingsverband. We werken samen met andere zorgaanbieders, andere corporaties, andere welzijnsinstellingen, de gezamenlijke klanten, de gemeenten et cetera. Dat kan ook niet anders als je gelooft in de noodzaak en het succes van een integrale, gebiedsgerichte aanpak. Bij het ontwikkelen van nieuwe producten worden per product of dienst concrete afspraken gemaakt.

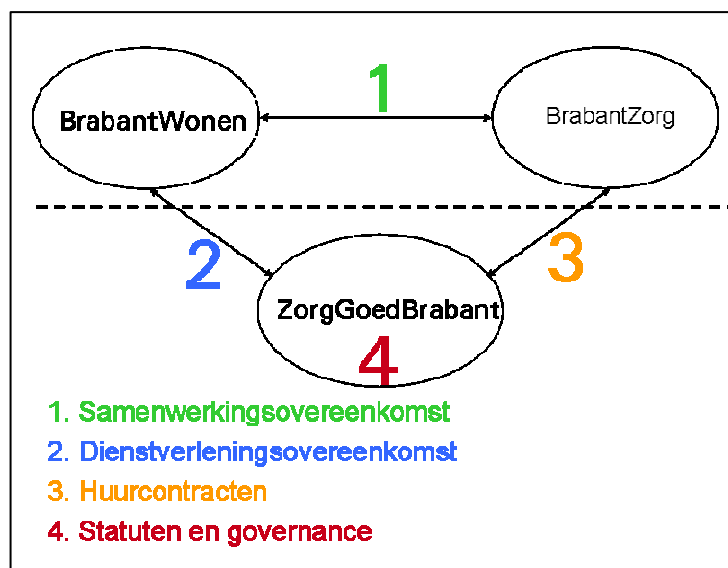
Het doel

Het doel wordt verwoord in de volgende missie:

BrabantLeven is een label van het samenwerkingsverband BrabantWonen, BrabantZorg en BrabantWelzijn, bestaande uit de welzijnsorganisaties Vivaan, RIGOM en Divers. Vanuit dit label worden de regio's Oss, Uden-Veghel en 's-Hertogenbosch integrale diensten, producten en service ontwikkeld en geleverd vanuit de domeinen wonen, welzijn en zorg. Het doel is mensen te helpen om plezierig, gezond en actief te leven en te wonen in een veilige leefomgeving.

Organisatie

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



Belanghouders

Beide moederorganisaties⁴ hebben belanghouders benoemd. Deze formele belanghouders zijn ook belanghouder van ZorgGoedBrabant. De contacten met belanghouders en hun beïnvloeding loopt via de moederorganisaties. De formele belanghouders zijn:

De Colleges van B&W en relevante ambtenaren van alle gemeenten in de Regio Maastricht, de huurdervertegenwoordiging ZorgGoedBrabant, de woningcorporaties BrabantWonen en Woonmaatschappij Maastricht, de welzijnsinstellingen Vivaan, Divers en Rigom, de zorgverleners BrabantZorg en STBNO (thuiszorg), de jongerenhulpverlening Oosterpoort, de verslavingszorg Novadic-Kentron, de bemoeizorg crisisopvang 't Verdihuis, de Onafhankelijke Seniorenraad Maastricht, de politie, het Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW), ziekenhuis Bernhoven de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking Dichterbij en de GGZ-Oost Brabant.

In de sector woningcorporaties kennen we twee branchecodes: de AedesCode en de Governance Code Woningcorporaties.

In de AedesCode is de maatschappelijke functie van woningcorporaties op het gebied van wonen omschreven. Met de code laten corporaties zien waarvoor zij staan en waarop zij aanspreekbaar zijn. Corporaties bieden kwaliteit en leggen verantwoording af aan de omgeving waarin zij werken. Samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties willen corporaties, op basis van harde afspraken, werken aan goed wonen in wijken en buurten. Belanghebbenden die menen dat een corporatie in strijd met de AedesCode handelt, kunnen terecht bij de onafhankelijke Commissie AedesCode.

De Governance Code Woningcorporaties is opgesteld in opdracht van de VTW, vereniging van toezichthouders in woningcorporaties en Aedes, vereniging van woningcorporaties. Deze branchecode is gebaseerd op de "Code Tabaksblat" voor beursgenoteerde ondernemingen en op reeds bestaande codes voor maatschappelijke ondernemingen. Doel van de Governance Code is het vaststellen van normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De code omvat principes en concrete bepalingen. De principes weerspiegelen moderne en algemene opvattingen over goed ondernemingsbestuur. De bepalingen zijn concrete uitwerkingen van de principes en vormen zogenaamde "best practices". De code gaat uit van het principe "pas toe of leg uit". Woningcorporaties mogen hiervan afwijken als in de lokale omstandigheden een betere praktijk is ontwikkeld.

De hoofdlijnen van de governancestructuur bij ZorgGoedBrabant
ZorgGoedBrabant is een zelfstandige, in juridische zin nevenschikte entiteit. Het is een gezamenlijke dochterorganisatie van BrabantWonen en BrabantZorg waarin beide moederorganisaties de zeggenschap gelijkelijk hebben verdeeld. In statuten, reglementen en overeenkomsten is opgenomen op welke wijze het bestuur ingericht moet zijn. De algemeen directeur van BrabantWonen en de leden van de Raad van Bestuur van BrabantZorg vormen gezamenlijk het bestuur van ZorgGoedBrabant. 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 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 we naar klanten toe gebruiken.

⁴ De moederorganisaties van ZorgGoedBrabant zijn BrabantZorg en BrabantWonen.

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.

De hoofdlijnen van de governancestructuur bij ZorgGoedBrabant zijn:

- ZorgGoedBrabant heeft als rechtsvorm de stichting.
- De Raad van Bestuur bestuurt de onderneming ZorgGoedBrabant.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op de Raad van Bestuur en geeft advies.
- ZorgGoedBrabant streeft naar een organisatie en processen gebaseerd op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- ZorgGoedBrabant voldoet aan de aanbevelingen van de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties.
- De corporate-governanceprincipes komen tot uitdrukking in documenten die ZorgGoedBrabant heeft vastgesteld en gepubliceerd. Bij sommige documenten is aansluiting gemaakt bij documenten van BrabantWonen.
 - de statuten;
 - Het reglement voor de Raad van Commissarissen;
 - De profielschets Raad van Commissarissen;
 - Het reglement bindende voordracht van huurdersleden;
 - Het bestuursreglement;
 - Het participatiebeleid met bijbehorende samenwerkingsovereenkomsten met de lokale huurdervertegenwoordigende organisaties;
 - De belanghouderscyclus;
 - Het reglement van de onafhankelijke klachtencommissie
 - Een financieel statuut;
 - Een protocol inkoop accountantsdiensten;
 - Het integriteitbeleid met klokkenluiderregeling;
 - Het inkoop en aanbestedingsbeleid
 - Een memo mandaat aankoop vastgoed
- De Raad van Bestuur legt wijzigingen in de governancestructuur vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.

Een meer uitgebreide beschrijving van de hoofdlijnen van de governancestructuur is opgenomen op de website van ZorgGoedBrabant. Daar zijn ook verschillende documenten te downloaden waaronder de documenten die een uitwerking vormen van de samenwerking van beide moeders.

Ontwikkelingen corporategovernance in 2009

Voor ZorgGoedBrabant moet voor de ontwikkelingen van corporategovernance in 2009 aansluiting gezocht worden bij de ontwikkelingen die zich bij beide moeders hebben voorgedaan. Juridisch gezien vielen sommige activiteiten onder de vlag van ZorgGoedBrabant maar feitelijk gezien werden de activiteiten verricht vanuit de beide moeders. Voor BrabantWonen was de maatschappelijke visitatie die is uitgevoerd op basis van de KWH-Visitatiemethode een belangrijke mijlpaal. Met behulp van deze visitatiemethode zijn de prestaties van BrabantWonen, de kwaliteit van het maatschappelijk ondernemen en de borging hiervan beoordeeld. Een belangrijk onderdeel van de visitatie was dat de organisatie zich bewust werd van het oordeel van de buitenwereld over haar presteren en van dat oordeel leert. De buitenwereld van BrabantWonen komt grotendeels overeen met de buitenwereld van ZorgGoedBrabant waardoor deze visitatie indirect ook veel informatie heeft opgeleverd over de prestaties van ZorgGoedBrabant.

Omdat bijna alle werkzaamheden van ZorgGoedBrabant verricht worden door medewerkers van BrabantWonen vermelden we ook dat BrabantWonen in 2009 opnieuw een Medewerkers Motivatie Meting heeft laten uitvoeren om daarmee verder inzicht te krijgen waarop medewerkers hun werk in de organisatie beleven waardoor er weer nieuwe aanknopingspunten ontstonden voor het personeelsbeleid en het welzijn van de medewerkers.

Tot slot zijn we in 2009 gestart met de ontwikkeling van een website www.zorggoedbrabant.nl. Deze site heeft als primaire doel transparantie te zijn over en inzicht te bieden in de governance (structuur) van ZorgGoedBrabant. Dit is een eis van de Governancecode waar we graag aan voldoen. De website wordt begin 2010 opgeleverd.

Integriteit

ZorgGoedBrabant vindt integer handelen van de Raad van Bestuur en alle andere medewerkers die vanuit de moederorganisaties hun werkzaamheden verrichten, van groot belang. De Raad van Bestuur bevordert het integer handelen onder meer door de volgende zaken.

- Het integriteitbeleid geeft regels waaraan de Raad van Bestuur en de medewerkers van de moederorganisaties zich moeten houden bij onder andere het aannemen van relatiegeschenken. We verwachten dat onze leveranciers en klanten ons niet in een positie brengen waarin we in de verleiding worden gebracht om niet integer te handelen. Om deze reden is het integriteitbeleid ook terug te vinden op onze website.
- De klokkenluiderregeling biedt de medewerkers van de moederorganisaties de mogelijkheid zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van vermeende misstanden en andere onregelmatigheden van algemene, operationele of financiële aard.

Het hebben van procedures, reglementen, regels en het plaatsen van informatie op de website is van belang om integer handelen mogelijk te maken en te bevorderen. Maar het gaat er ook om dat we op basis van de gemaakte afspraken handelen, en dat we elkaar aanspreken wanneer we dat niet doen. Dan gaan de principes die onder het begrip goed ondernemingsbestuur vallen (transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, checks and balances etc.) ook in de praktijk leven. Beide moeders proberen hierin te investeren door regelmatig aandacht te besteden aan de bedrijfscultuur. In 2010 start BrabantWonen in dat kader een bedrijfsbreed project integriteit.

Toezicht

Het toezicht op de Raad van Bestuur van ZorgGoedBrabant bestaat uit intern, extern en horizontaal toezicht.

- Intern toezicht door de Raad van Commissarissen.
- Extern toezicht 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 2008. Om die reden wordt op deze plaats volstaan met een verwijzing naar de website van het Fonds waarop deze brief is geplaatst.
- Horizontaal toezicht. ZorgGoedBrabant heeft de Aedes- en Governance Code onderschreven.

BrabantLeven

Maatschappelijke ontwikkeling

De samenleving verandert voortdurend. Van de verzuilde maatschappij met een sterke groepsgebondenheid, die duurde tot in de jaren zestig vorige eeuw, is weinig meer over. We leven nu in een individualistisch tijdperk waarin zelfstandig functioneren een groot goed wordt gevonden. Veelal wonen we niet waar we werken en ontstaan vriendschapsrelaties op basis van gedeelde interesses en niet op basis van fysieke nabijheid. Buren kennen elkaar dan ook lang niet altijd meer. Tot het moment dat er problemen ontstaan in het gedeelde of in het privé-domein is dit nauwelijks een probleem. Op het moment dat er iets verslechtert in de sfeer in de buurt, als er conflicten zijn, of wanneer een bewoner het niet meer zelfstandig redt dan wordt de keerzijde van de individualisering zichtbaar. Er is veelal geen netwerk in de directe omgeving waarop de burger terug kan vallen.

Burgers die ondersteuning nodig hebben, meer dan mantelzorg, worden aangespoord dit zelf te organiseren, liefst in de eigen omgeving. De overheid stimuleert burenhulp en vrijwilligerswerk via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en door het propageren van de 'Civil Society'. Dat deze niet vanzelf tot stand komt zal niet verbazen.

Pas in tweede instantie kan de burger bij de overheid aankloppen. Bij de vraag om professionele ondersteuning krijgt de burger te maken met een veelheid aan regels en voorschriften, normen voor indicatiestelling en steeds vaker een eigen bijdrage. De burger krijgt in het kader van keuzevrijheid te maken met verschillende aanbieders. Hoewel dit past in de individualistische maatschappij, veroorzaakt het ook problemen. De klant moet kunnen kiezen, maar heeft weinig inzicht in de onderlinge verschillen tussen aanbieders. Al deze ontwikkelingen, maatschappelijk, politiek, economisch en demografisch, hebben gevolgen voor de manier waarop ondersteuning georganiseerd en aangeboden wordt.

Een aantal punten op een rijtje:

- De volgende vraagstukken zijn voor BrabantLeven van belang;
 - Het tot stand brengen van leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang in wijken in de context van een zeer diverse en multiculturele samenleving. (sociale herovering, kansgedreven buurtbeleid verbinden met buurteconomie, etc.)
 - Het samen met andere partijen vormgeven van een antwoord op de toenemende vraag naar welzijn en zorg in de context van een ontgroenende arbeidsmarkt.
- Woningbouwcorporaties worden hierbij steeds nadrukkelijker aangesproken op hun maatschappelijk ondernemerschap, ze worden geconfronteerd met een nieuwe taak en verantwoordelijkheid. Het aanbod moet uit de eigen reserves gefinancierd worden, met als doel leefbaarheid en sociale cohesie te vergroten.
- Welzijnsorganisaties hebben te maken met de Wet Maatschappelijke Ondersteuning waarbij de gemeente niet alleen financiert, maar ook de regie voert over het welzijnsaanbod. Het welzijnsaanbod moet transparant en doelmatig georganiseerd worden toegespitst op de beleidsdoelen van de gemeente.
- De zorgaanbieders hebben te maken met strengere indicatienormen en verschillende financieringsbronnen. Daarnaast is er de marktwerking in de zorg, waarbij aanbieders moeten concurreren op prijs en kwaliteit. Dit geldt voor de WMO en de AWBZ. Steeds meer zorg wordt gefinancierd vanuit de zorgverzekeringen, waar contracten mee gesloten moeten worden.

In een tijd waarin de AWBZ, de lokale WMO-gelden zowel als de kasstroom van corporaties onder druk komen is het volgens mij zaak om niet de rug naar deze maatschappelijke sectoren te keren, maar om op basis van een gedeelde visie coalities te sluiten. De complexe sociale vraagstukken liggen er, worden groter en vragen hier om.

Missie en visie

Aanleiding voor het oprichten van het label BrabantLeven is op de eerste plaats het doel om inwoners van het gezamenlijke werkgebied kwalitatief zo goed mogelijk te ondersteunen op een klantvriendelijke en efficiënte manier, niet alleen door het bieden van noodzakelijke ondersteuning, maar ook door desgewenst taken over te nemen.

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 een goed en geïntegreerd aanbod op de terreinen wonen, welzijn, zorg.

Het doel wordt verwoord in de volgende missie:

BrabantLeven is een label van het samenwerkingsverband BrabantWonen, BrabantZorg en BrabantWelzijn, bestaande uit de welzijnsorganisaties Vivaan, RIGOM en Divers. Vanuit dit label worden de regio's Oss, Uden-Veghel en 's-Hertogenbosch integrale diensten, producten en service ontwikkeld en geleverd vanuit de domeinen wonen, welzijn en zorg. Het doel is mensen te helpen om plezierig, gezond en actief te leven en te wonen in een veilige leefomgeving.

BrabantLeven creëert een onderscheidend en concurrerend aanbod door diensten, producten en service te leveren en ontwikkelen die:

- aantoonbaar toegevoegde waarde leveren voor de klant in zijn directe leefomgeving (buurt, wijk, dorp, kern);
- zoveel mogelijk de zelfstandigheid van de doelgroep bevorderen;
- de klant in staat stellen waar mogelijk de eigen regie te blijven voeren over het eigen leven;
- de kwaliteit van leven optimaliseren en een bijdrage leveren aan leefbaarheid en veiligheid.

Open samenwerking

BrabantLeven is een open samenwerkingsverband. We werken samen met andere zorgaanbieders, andere corporaties, andere welzijnsinstellingen, de gezamenlijke klanten, de gemeenten et cetera. Dat kan ook niet anders als je gelooft in de noodzaak en het succes van een integrale, gebiedsgerichte aanpak. Bij het ontwikkelen van nieuwe producten worden per product of dienst concrete afspraken gemaakt.

Inkoop en aanbesteden

BrabantWonen heeft voor de inkoop van alle soorten bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden haar beleid vastgelegd in de notitie 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid'. Dit beleid is volledig van toepassing op de werkwijze van ZorgGoedBrabant. Het beleid bij onder meer de inkoop van kapitaal en beleggingsproducten is afzonderlijk vastgelegd in het Financieel Statuut ZorgGoedBrabant. Jaarlijks evalueren we de resultaten van ons inkoop- en aanbestedingsbeleid met de Raad van Commissarissen.

Risicobeheersing

Een bijzonder aandachtspunt waar we in het kader van deze verslaglegging bij stil willen staan is de risicobeheersing en risicocontrole. Binnen ZorgGoedBrabant kennen we een adequaat systeem van risicobeheersing. Als onderdeel van het managementcontrole-systeem dat we ontwikkelen in 2009 en volgende jaren, hebben we de komende periode extra aandacht voor het verder (projectmatig) ontwikkelen van risicomangement.

Bestuursverklaring

ZorgGoedBrabant verklaart dat zij in het verslagjaar 2009 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 risicobeheersing- en controlesystemen effectief zijn.

Het Bestuur,



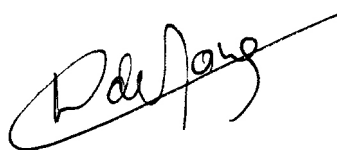
Ir. H.M.H. Windmüller



Drs. A.C.M. van Osch



Drs. F.H. van de Werfhorst



Drs. W.J.C.M. de Jong

Klachtencommissie

De stichting ZorgGoedBrabant en stichting BrabantWonen hebben samen één klachtencommissie. Zij fungeert als sluitstuk van de dienstverlening van ZorgGoedBrabant. De commissie opereert binnen de taakomschrijving en bevoegdheden die zijn vastgelegd in het reglement klachtencommissie. Voorheen hadden beide stichtingen tezamen één reglement. Om de onafhankelijkheid van beide stichtingen te benadrukken en te waarborgen hebben beide stichtingen vanaf 2009 een eigen reglement.

Naast de klachtenbehandeling is een taak van de commissie knelpunten te signaleren en aanbevelingen te doen ter verbetering van de dienstverlening van ZorgGoedBrabant.

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 2009 was de samenstelling als volgt:

Op voordracht van	naam	functie	expertise	Benoemd per	Herbenoemd per	Benoemd tot	Herbenoembaar (tot)
BrabantWonen	De heer ir. M.A.G. van der Sanden	Voorzitter	Socioloog	mei 2000	januari 2003 en januari 2007	januari 2011	nee
BrabantWonen	De heer A.J. Auwens	lid	Bestuurder	mei 2000	mei 2008	mei 2012	nee
BrabantZorg	Mevrouw H.P.C. Vugts	lid	Sociaal verpleegkundige kennis en ervaring	mei 2000	januari 2003 en januari 2007	januari 2011	nee
BrabantWonen	De heer mr. J.E. Lenglet	lid	Algemeen jurist en mediator	sept. 2006	mei 2008	mei 2012	ja (tot nov. 2013)
BrabantWonen	Mevrouw mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel	lid	Vastgoed jurist	nov. 2006	nov.2007	november 2011	ja (tot nov. 2014)

Klachten in 2009

In 2009 zijn er drieëntwintig klachten gericht aan de klachtencommissie. Deze hadden allen betrekking op BrabantWonen. Over ZorgGoedBrabant heeft de klachtencommissie geen klachten ontvangen en/of behandeld.

Overige zaken 2009

De klachtencommissie heeft in september 2009 een zelfevaluatie uitgevoerd. Naast inhoudelijke aspecten is ook bekeken of er door het vervullen van (neven)functies sprake zou kunnen zijn van enige vorm van belangenverstrengeling in relatie tot onafhankelijkheid van de klachtencommissie. De leden zijn van mening dat daarvan geen sprake is.

Signalering:

De klachtencommissie heeft geen klachten ontvangen die betrekken hebben op het vastgoed van ZorgGoedBrabant. De klachtencommissie geeft het Bestuur van ZorgGoedBrabant in overweging onderzoek te doen naar de vraag of er weinig klachten bestaan dan wel waarom klachten de klachtencommissie niet bereiken. Mogelijk is de klachtencommissie te weinig bekend bij betreffende huurders, hetgeen een gemiste kans in klantgerichtheid zou kunnen zijn.

Huurcommissie

De huurcommissie doet uitspraak in geschillen over huurprijzen, onderhoudsgebreken en servicekosten. In 2009 heeft de huurcommissie geen klachten ontvangen van klanten van ZorgGoedBrabant.

Aan het bestuur en de Raad van Commissarissen
van Stichting ZorgGoedBrabant te Oss

PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Amsterdam Westgate
Thomas R. Malthusstraat 5
1066 JR Amsterdam
Postbus 90351
1006 BJ Amsterdam
Telefoon (088) 792 00 20
Fax (088) 792 97 92
www.pwc.com/nl

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 56 tot en met 77 opgenomen jaarrekening 2009 van Stichting ZorgGoedBrabant te Oss bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze 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 en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de enkelvoudige jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

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 en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

PricewaterhouseCoopers is de handelsnaam van onder meer de volgende vennootschappen: PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287) en PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289). Op diensten verleend door deze vennootschappen zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam en ook in te zien op www.pwc.com/nl

Accountantsverklaring Stichting ZorgGoedBrabant 1/2

In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

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 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Amsterdam, 21 juni 2010
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

B.A. Spelbos RA

Hoofdstuk twee

Volkshuisvestingsverslag

Hoofdstuk twee: 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 is verantwoordelijk voor de nieuwbouwactiviteiten van ZorgGoedBrabant.

ZorgGoedBrabant maakt duidelijk onderscheid tussen intramuraal en extramuraal vastgoed. Het extramuraal 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 een afzonderlijke afdeling opgericht: Intramuraal Vastgoed (IMV). Vanaf 2008 richt deze afdeling zich specifiek op het technisch beheer van het intramurale vastgoed.

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. We 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.

1. Investeren in wonen

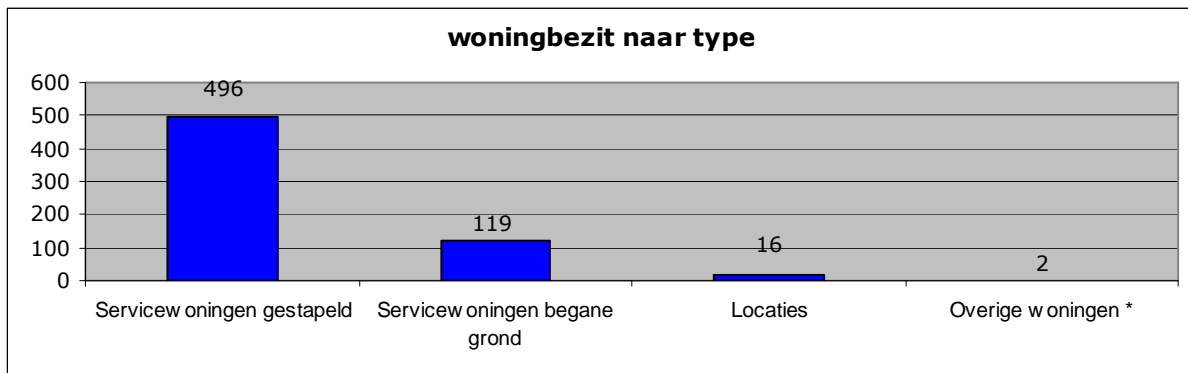
Bij investeren in wonen gaat het over werkzaamheden op het terrein van nieuwbouw en verhuur. 'Wonen' ligt het dichtst bij onze kerntaak.

ZorgGoedBrabant is ontwikkelaar, bouwer en beheerder van (service)woningen en intramuraal vastgoed. We werken aan het verbeteren van onze klantgerichtheid, aan het bieden van keuzemogelijkheden. We investeren in betaalbaarheid van het wonen 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.

1.1. Woningvoorraad

ZorgGoedBrabant heeft in totaal 615 servicewoningen. Daarnaast bezit ZorgGoedBrabant 15 (zorg)locaties. In onderstaande grafiek staat hoe dat bezit is verdeeld naar aantallen en typen vastgoed.



Bron: Huur⁵

* Twee overige woningen zijn: Oijense Bovendijk 3 en St. Sebastianusstraat 7.

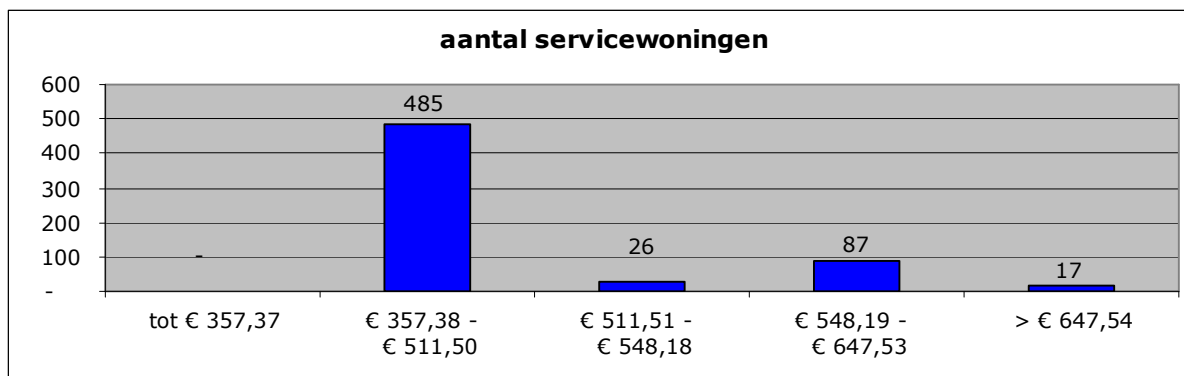
In onderstaande tabel staat een overzicht van het aantal servicewoningen verdeeld naar locatie:

	Aantal Servicewoningen
Oss	
Sterrebos	224
Ministershof	83
Vredenhof	92
Torenstaete	73
Begijnenhof	66
Heesch	
In den Kortenhof	26
Heelwijk	10
Megen	
De Maashorst	24
Herpen	
Tuinzicht	8
Nistelrode	
Laarstede	9
Totaal	615

Bron: Huur

⁵ De bronvermelding geeft aan uit welke applicatie de gegevens afkomstig zijn.

Onderstaande tabel laat de verdeling van de woningvoorraad zien naar grenzen van de huurtoeslag. Daarmee wordt de bereikbaarheid van onze voorraad voor de doelgroep inzichtelijk. De gemiddelde kale huurprijs per woning bedraagt eind 2009 € 454.



Bron: Huur

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de 15 (zorg)locaties. Hierin is ook aangegeven hoeveel en welke plaatsen per locatie worden aangeboden:

Locatie	Plaats	Verzorgingshuisplaatsen	Verpleeghuisplaatsen	Dag-zorg
De Wilberthof	Berghem	41	6	10
De Heegt	Geffen	29		
Maaszicht	Grave	88	24	14
Heelwijk	Heesch	64	36	7
Maasland	Herpen	47		10
De Maashorst	Megen	29		
Laarstede	Nistelrode	42	24	
Martinushuis	Nuland	23		8
Sint Jozef	Oijen	42		3
Katwijk	Oss	20	68	
Loovelt	Oss	52		
De Ruwaard	Oss	27	42	
Vita Nova	Oss	68	164	42
Sterrebos	Oss			20
Nieuwe Hoeven	Schaijk		138	
	Totaal	572	502	114

Bron: Handmatig

Hieronder staat een beschrijving van de verschillende woonvormen en plaatsen.

Verzorgingshuisplaatsen

Capaciteitsaanduiding voor het verlenen van huisvesting (in afzonderlijke wooneenheid), verzorging en begeleiding wanneer dit in de eigen, zelfstandige woonsituatie niet meer mogelijk is. Voorzieningen en zorg worden door het verzorgingshuis aangeboden (eenheid cliënt).

Verpleeghuisplaatsen

Capaciteitsaanduiding voor het verlenen van huisvesting, verzorging en integrale (veelal langdurige) behandeling.

Dagzorg

Het geven van verzorging dan wel opvang of begeleiding gedurende de dag, veelal in verzorgingshuizen aan extern wonende ouderen. Het doel van dagverzorging is dat mensen vaardigheden ontwikkelen dan wel in stand houden om langer thuis te kunnen blijven wonen.

Laarstede

De nieuwbouw van de locatie Laarstede in Nistelrode is in 2009 opgeleverd. Het opgeleverde complex omvat 42 verzorgingshuisplaatsen en 24 verpleeghuisplaatsen. Het nieuwe gebouw is aanzienlijk groter dan de oude Stekkerhoek waarvoor het in de plaats is gekomen.

Herijking WOZ-waarde

Gemeenten waarderen zorgvastgoed vaak te hoog. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met een te hoge waardebepaling van het woondeel van het gebouw. Over de WOZ aanslagen in 2009 heeft ZorgGoedBrabant bij een aantal locaties bezwaar aangetekend. De bezwaarprocedures zijn door de gemeenten nog niet afgerond.

1.2. Verhuur

Woonruimteverdeling voor servicewoningen

Voor de woonruimteverdeling van servicewoningen gelden de uitgangspunten: keuzevrijheid, verantwoordelijkheid bij de klant, transparantie en eenvoud. Voor de procedure heeft ZorgGoedBrabant aansluiting gezocht bij het bestaande aanbodmodel zoals BrabantWonen dat in Oss hanteert. De procedure houdt rekening met de mate van zorgbehoefte van de doelgroep. De door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) gestelde indicatie wordt door Klantenservice van BrabantZorg objectief vertaald naar de mate van urgentie. In 2009 hebben we dit systeem gecontinueerd. In 2009 is ook bekeken om het systeem verder te verfijnen. Er was geen aanleiding het systeem aan te passen.

In totaal zijn 6.296 woningzoekenden ingeschreven bij BrabantWonen. Hiervan zijn 156 woningzoekenden geïndiceerd voor (huishoudelijke) zorg. Deze woningzoekenden komen bij voorrang in aanmerking voor servicewoningen.

Woonruimteverdeling voor zorgkamers

Klantenservice van BrabantZorg bepaalt samen met de woningzoekende en op basis van de gestelde indicatie door het CIZ of de klant in aanmerking komt voor een kamer in een locatie. Indien de woningzoekende in aanmerking komt, zal Klantenservice van BrabantZorg, zodra een ruimte leegkomt, zorgdragen voor plaatsing van de woningzoekende.

Aangezien de zorgkamers direct door BrabantZorg aan de klant worden toegewezen, gaan de volgende paragrafen (tot paragraaf 1.5) uitsluitend over de servicewoningen. Aangezien de huurcontracten van de 9 nieuwe servicewoningen van Laarstede in 2010 zijn afgesloten, zitten deze niet in deze cijfers.

Verhuringen

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

Bron: Markt

In 2009 zijn 85 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Dit is inclusief verhuizingen binnen de locatie, naar een andere locatie, aan partners van cliënten in een locatie en verhuringen aan cliënten die doorstromen vanuit een verpleeghuisplaats.

Mutatiegraad

Onder mutatiegraad verstaan we het aandeel verhuizingen ten opzichte van de gehele woningvoorraad. In 2009 bedroeg de mutatiegraad van de servicewoningen 14%. In 2008 was dit 12,5% en in 2007 9,9%.

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties per servicewoning bedraagt in 2009 4,6. In 2008 was dit 8,6. In onderstaande tabel staan de verhuringen en het aantal reacties per locatie

	verhuurde servicewoningen	aantal reacties	gemiddeld aantal reacties
Oss			
Sterrebos	35	116	3,3
Ministershof	15	82	5,5
Vredehof	6	47	7,8
Torenstaete	15	53	3,5
Begijnenhof	6	47	7,8
Heesch			
In den Kortenhof	4	27	6,8
Megen			
De Maashorst	3	17	5,7
Herpen			
Tuinzicht	1	6	6,0
Totaal	85	395	4,6

Leegstand

In 2009 is de leegstandsgraad 1,6%, in 2008 was dit 0,8% en in 2007 0,9%. De leegstandsgraad is het aantal dagen leegstand gedeeld door het aantal mogelijk te verhuren dagen. De leegstandsgraad is in 2009 toegenomen. Volgens bovenstaande tabel is het gemiddeld aantal reacties per advertentie 4,6. Bij Sterrebos is de mutatiegraad bovengemiddeld (16%) en het aantal reacties benedengemiddeld (3,3). Daarnaast is dit met 224 appartementen het grootste complex. De belangrijkste oorzaak van de toename van de leegstandsgraad moet dan ook hier gezocht worden. Dit heeft onder andere te maken met het imago van het complex en de concurrentie van andere complexen.

Aanbiedingsgraad

Met de aanbiedingsgraad bedoelen we het aantal malen dat we een servicewoning moeten aanbieden voordat die wordt geaccepteerd. De aanbiedingsgraad is 1,2. Concreet betekent dit dat we elke woning gemiddeld aan 1,2 klant aanbieden voordat een acceptatie volgt. De aanbiedingsgraad was in 2008 1,4.

In 2009 is 20 maal een aanbieding geweigerd.

1.3 Doelgroepenbeleid

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 uit de primaire doelgroep. In 2009 zijn van de 85 beschikbare servicewoningen 26 woningen verhuurd aan de verruimde doelgroep.

Bij nieuwbouwtwikkeling richten we ons niet alleen op huur maar ook op koop.

1.4 Overleg met huurders, gemeenten en anderen

Huurders- en bewonersparticipatie

ZorgGoedBrabant hecht waarde aan de mening van haar klanten en wil deze graag betrekken bij de woningen en de buurt. We onderscheiden vier contactvormen:

- Huurdervereniging ZorgGoedBrabant;
- Wijkraden;
- Bewonersgroepen;
- Individueel niveau.

De informatie over de huurdervereniging, wijkraden en bewonersgroepen staat in het hoofdstuk "Investeren in Wijken". De bewonerscontacten op individueel niveau staan hieronder vermeld.

Contact met klanten op individueel niveau

Klantenpanels

ZorgGoedBrabant wil graag weten hoe de klant denkt over zaken en diensten die wij bieden of willen aanbieden. Middels klantenpanels peilen we de mening van onze klanten over uiteenlopende onderwerpen. Over de onderwerpen teleservice en digitale participatie is in 2009 een klantenpanel gehouden. Teleservice is een project wat in het kader van BrabantLeven wordt ontwikkeld en digitale participatie is een project dat breed wordt uitgevoerd.

Exit-enquête

De resultaten van de exit-enquête geven ZorgGoedBrabant inzicht in de uitstroomgegevens per wijk, per woningtype en per doelgroep hetgeen we gebruiken voor beleidsontwikkeling. Onderwerpen die aan de orde komen hebben betrekking op onder andere gezinssamenstelling, leeftijd, inkomen, de toekomstige woning en verhuisredenen.

Aftersales

Ongeveer zes weken nadat een nieuwe klant zijn huurcontract heeft getekend, stuurt ZorgGoedBrabant een aftersales enquête met vragen over de dienstverlening rondom de verhuizing. We verwerken de geretourneerde enquêtes tot managementinformatie met als doel knelpunten in onze dienstverlening rondom het verhuurproces te signaleren en te verbeteren. In z'n algemeenheid kunnen we op basis van de resultaten in de enquête zeggen dat klanten positief zijn over de kwaliteit van het verhuurproces van ZorgGoedBrabant.

Jaar	aantal verstuurd	aantal retour	percentage
2008	76	47	61,8%
2009	71	47	66,2%

Bron: Aftersales enquête

Gemeente Oss

Met de gemeente overleggen we veelvuldig over uiteenlopende zaken. De volgende onderwerpen zijn in 2009 aan de orde geweest:

- Het actieplan sociale woningbouw;
- Het toewijzingsbeleid;
- Het realiseren van nulredenwoningen door het aanpassen van de bestaande voorraad en nieuwbouw op daarvoor geschikte locaties;
- De ontwikkeling van woonservicezones;
- Schuldhulpverlening;
- Het pilotproject Maatschappelijk Aanbesteden;
- Duurzaam Bouwen;
- Energielabeling;
- De aanpak van hennepeteelt;
- De snelheid van het uitvoeren van woningaanpassingen;
- Asbest paraplu regeling;
- Maatschappelijk vastgoed;
- Promotiecampagne 'Wonen in Oss';
- Omzetten van bouwplannen van koop naar huur;
- Het onderzoeken van mogelijkheden voor palliatieve zorg in Oss;
- Mogelijkheden ontwikkeling centrumplan;
- Ontwikkeling Talentencampus en ziekenhuisterrein;
- Woonfraude;
- Onderzoek segregatie en leefbaarheid in Oss;
- Leefbaarheidvraagstukken;
- Ontwikkeling wijkplannen.

Daarnaast hebben we met de gemeente afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de sociale woningbouw. Het gaat dan om:

- Afspraken met de gemeente over grondprijzen en de daarbij behorende compensatie in de vorm van koopwoningen, waardoor de onrendabele investeringen beheersbaar blijven.

Ook hebben we gesprekken gevoerd over het bouwprogramma sociale huur- en koopwoningen in relatie tot marktontwikkelingen.

Corporaties

In 2009 hebben wij in diverse overleggen met Mooiland Maasland gesproken over:

- Pilotproject maatschappelijk aanbesteden;
- Dubo-convenant met regionale gemeenten, corporaties en bouwland Nederland;
- Asbestbeleid;
- Nieuwbouwwontwikkelingen.

Belanghouders

Met de belanghouders spreken we gedurende het jaar regelmatig over lopende (samenwerkings)projecten en beleidsaspecten.

In hoofdstuk 2 en 3 staan diverse samenwerkingsverbanden met onze belanghouders beschreven.

Verdihuis

Met het Verdihuis heeft ZorgGoedBrabant afspraken gemaakt over de toewijzing van servicewoningen aan hun cliënten met een indicatie, veelal voor begeleiding. De instroom van deze cliënten vereist maatwerk. Het bewonersprofiel en de leefstijl in een complex moeten, gezien de aard van de complexen, op elkaar aansluiten.

1.5 Huurprijs

Huurverhoging

De huurverhoging per 1 juli 2009 was inflatievolgend, namelijk 2,5%. Uitgangspunt is dat de huren meestijgen met de algemene prijsstijgingen waardoor ook onze kosten en opbrengsten in evenwicht blijven. Per 1 juli 2009 was een gemiddelde huurverhoging van 2,5% toegestaan.

Huurtoeslag

In 2009 ontvingen gemiddeld 172 huurders van servicewoningen per maand huurtoeslag. Het gemiddelde bedrag was € 210 per maand. Ter vergelijking: huurders van BrabantWonen Oss ontvangen gemiddeld € 175 per maand.

Servicekosten

Er is in 2009 geen wijziging in het beleid doorgevoerd.

1.6 Ontruimings- en incassobeleid

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

In 2009 heeft één ontruiming van een servicewoning plaatsgevonden op grond van huurachterstand. Het betrof hier een uitzonderlijke situatie met een huurder die niet aan het gemiddelde bewonersprofiel voldeed. Ondanks een intensief begeleidingstraject wilde de huurder niet aan zijn verplichtingen voldoen waardoor ontruiming onvermijdelijk werd.

1.7 Onderhoud

BrabantWonen voert namens ZorgGoedBrabant het technisch beheer uit van de zorglocaties en servicewoningen. Het dagelijks beheer en toezicht wordt uitgevoerd door huismeesters. Zij zijn sinds 2009 in dienst van BrabantZorg. Naast de nieuwe "oren en ogen" in de complexen draagt ook de nieuwe werkwijze in de vorm van rayonteam bij aan een directer contact met huurders op een laagdrempelig wijze. Ook hebben we meer zicht op knelpunten in de wijk én kunnen we sneller integraal reageren.

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

In de volgende paragrafen gaan we achtereenvolgens in op:

- Dagelijks onderhoud;
- Preventief onderhoud;
- Groot onderhoud;
- Verbeteringen;
- Individuele woningaanpassingen.

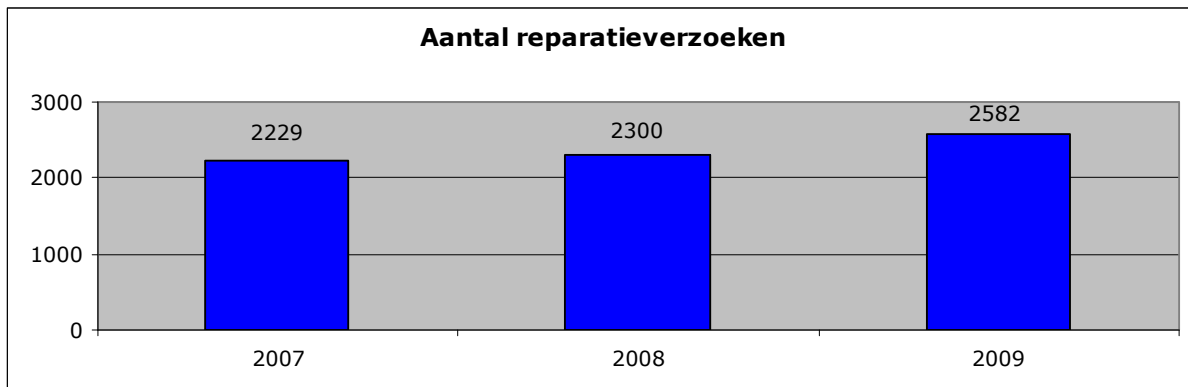
1.7.1 Dagelijks onderhoud

Bij het dagelijks onderhoud gaat het om:

- Reparatieverzoeken;
- Mutatieonderhoud;
- Serviceonderhoud.

Reparatieverzoeken

Dit is correctief onderhoud dat we op verzoek van de huurder uitvoeren nadat die een reparatieverzoek heeft gemeld. In 2009 zijn voor de zorglocaties en de servicewoningen in totaal 2.582 werkopdrachten ontvangen. Als gevolg van uit te voeren huurdersonderhoud in 2009 is het aantal reparatieverzoeken met bijna 300 toegenomen.

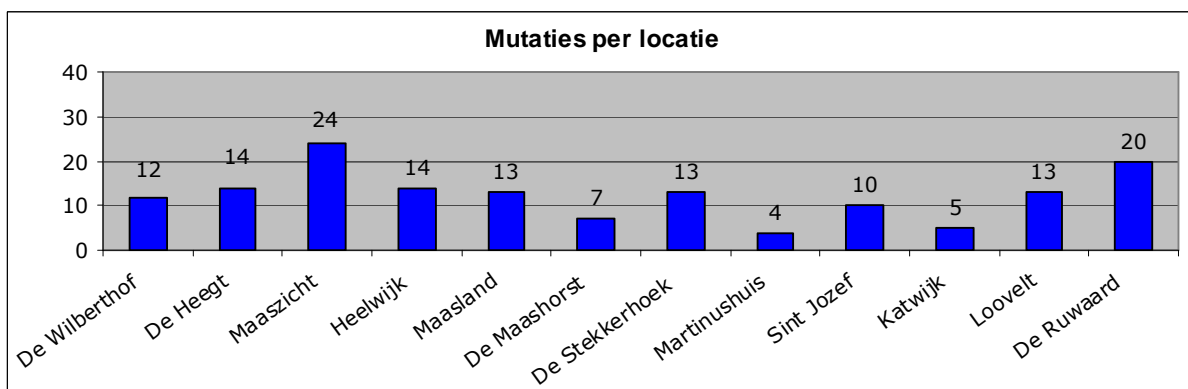


Bron: Wocas

Mutatieonderhoud

Dit is onderhoud dat voortkomt uit gebreken die we constateren bij het leegkomen van de servicewoning/zorgkamer nadat de bewoner of ZorgGoedBrabant de huur heeft opgezegd. BrabantWonen voert de werkzaamheden, afhankelijk van de oorzaak, voor rekening van ZorgGoedBrabant of van de vertrokken bewoner uit. 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 2009 van kamers per locatie weergegeven voor zover relevant voor de afdeling Intramuraal Vastgoed:



Bron: Handmatig

In bovenstaande tabel staan enkel die (zorg)locaties vermeld die verzorgingshuisplaatsen hebben.

Serviceonderhoud

De huurders van de servicewoningen kunnen een serviceabonnement afsluiten voor onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die normaal gesproken voor rekening huurder zijn. In 2009 zijn 55 nieuwe serviceabonnementen afgesloten. Het totaal komt hiermee op 418. Dit betekent dat 69% van de huurders inmiddels een abonnement heeft afgesloten. Dit is een relatief hoog percentage. De opbrengsten van de abonnementen zijn nagenoeg in evenwicht met de kosten.

1.7.2 Preventief onderhoud

Preventief onderhoud wordt voor ZorgGoedBrabant uitgevoerd ter voorkoming van storingen aan vooral technische installaties en/of om te voldoen aan wettelijke veiligheidsvoorschriften. Het gaat om:

- Contractonderhoud;
- Buitenschilderwerk;
- Binnenschilderwerk.

Contractonderhoud

In 2009 is een start gemaakt om onderhoudscontracten te herijken en sloten we diverse nieuwe contracten af. In 2009 zijn de afzonderlijke liftonderhoudscontracten in een nieuw, meer op prestaties gericht, collectief onderhoudscontract omgezet. Dit onderhoudscontract omvat het grootste gedeelte van de liftinstallaties van ZorgGoedBrabant.

In 2009 is een start gemaakt met een gestructureerde periodieke veiligheidskeuring van de elektrische (sterkstroom)installaties.

Buitenschilderwerk

Ter voorkoming van houtrot en vanuit esthetisch oogpunt wordt het vastgoed van ZorgGoedBrabant, conform de systematiek van BrabantWonen, één maal in de vijf jaar geschilderd.

In 2009 is het volgende buitenschilderwerk uitgevoerd:

- Servicewoningen In den Kortenhof;
- Servicewoningen De Maashorst;
- Locatie Sint Jozef (beperkt vanwege nieuwbouw);
- Locatie De Heegt;
- Locatie Maasland.

Binnenschilderwerk

Het gevolg van diverse zorgactiviteiten zijn niet geplande schilderwerkzaamheden uitgevoerd op de volgende locaties:

- Locatie Nieuwe Hoeven;
- Locatie De Heegt;
- Locatie Martinushuis.

1.7.3 Groot onderhoud

De opgevoerde projecten zijn werkzaamheden die niet kunnen wachten op clustering van een verbouwingsactiviteit. In 2009 zijn onder andere werkzaamheden verricht op het gebied van:

- Veiligheidsbeslag ramen/deuren;
- Noodverlichtingsinstallaties;
- Zonwering;
- Vervanging keukenblokken;
- Automatische deuraandrijvingen;
- Sluitplannen (Sterrebos en Ministerhof);
- Aanpassingen i.v.m. legionellapreventie;
- Bestratingen;
- Valbeveiliging daken.

Het overgrote deel van het geplande onderhoud is in 2009 uitgevoerd of voorbereid.

Van de locatie Ministershof en locatie De Ruwaard is het project zonwering (schermdoekenbediening) en vernieuwing van de brandmeldinstallatie in 2009 voorbereid, maar wordt vanaf januari 2010 uitgevoerd.

Van de locatie Sterrebos is in 2009 het bestaande plan voor de vernieuwing van het zorgcommunicatiesysteem herzien. Er is een nieuw plan ontwikkeld dat beter aansluit bij de ontwikkelingen op het gebied van zorg/serviceverlening en domotica. De uitvoering van de werkzaamheden vindt in de eerste helft van 2010 plaats. De in 2009 geplande werkzaamheden die nauw verbonden zijn aan het zorgcommunicatiesysteem, of plantechische redenen hebben (deurvideosysteem, CAI-installatie, videobewaking en brandmeldsysteem), worden eveneens in de eerste helft van 2010 uitgevoerd.

De vervanging van de aanrechten van locatie Loovelt en servicewoningen In den Kortenhof is in 2009 voorbereid en wordt als winterwerk vanaf januari 2010 uitgevoerd.

Van de locatie Vita Nova afdeling PG en locatie De Ruwaard wordt de in 2009 voorbereide vervanging van de noodverlichting in 2010 uitgevoerd.

Voor de locaties Sterrebos en De Ruwaard worden de in 2009 bepaalde technische maatregelen ter voorkoming van legionellabesmetting in 2010 uitgevoerd.

Niet gepland groot onderhoud in 2009

In 2008 heeft de brandweer verpleeghuis Nieuwe Hoeven op brandveiligheidsgebied laten onderzoeken en geconstateerd dat deze onvoldoende is. De door de brandweer vereiste maatregelen hadden een dermate groot bouwkundig effect dat we met behulp van TNO (Efectis) de werkelijk noodzakelijke bouwkundige en installatietechnische aanpassingen inzichtelijk hebben gemaakt. Het resultaat was dat er bouwtechnisch aanzienlijk minder hoefde te worden aangepast en cliënten daardoor niet tijdelijk hoefden te verhuizen. De werkzaamheden zijn vervolgens uitgevoerd waarna een nieuwe gebruiksvergunning is afgegeven.

1.7.4 Verbeteringen

In 2009 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.

De volgende activiteiten zijn in 2009 voorbereid, maar worden als gevolg van uitloop werkzaamheden en capaciteit werkvoorbereiding in 2010 uitgevoerd.

- Servicewoningen Ministerhof: zonwering collectief bedienbaar maken;
- Locatie Katwijk: zonwering aanbrengen n-w gevel + terras;
- Servicewoningen Sterrebos:
 - priva gebouwbeheerssysteem aanpassen aan BW systeem;
 - deelbemeteringen opnemen in Priva;
- Servicewoningen Vredehof
 - realiseren van scootmobiel stalling;
- Locatie Maasland
 - luchtbehandelingskast aansluiten op Priva regelsysteem;
 - veiligheid daken: risico inventarisatie is bij een andere partij ondergebracht en wordt in 2010 definitief uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn bepalend om wel/niet definitieve voorzieningen aan te brengen.

De volgende in 2009 uitgevoerde activiteiten zijn het gevolg van verricht onderzoek naar binnenklimaat :

- Servicewoningen Sterrebos: om de koude klachten op te lossen is de capaciteit van 80 radiatoren in de woonkamers vergroot.
- Servicewoningen In den Kortenhof: als gevolg van te lage water(aanvoer)temperatuur zijn koude klachten ontstaan. Het probleem is opgelost door het complex CV-zijdige te ontkoppelen van de locatie Heelwijk; hierbij zijn de 2 oorspronkelijke ketelhuizen weer van eigen ketels en afzonderlijke regelingen voorzien.
- locatie Loovelt: de luchtkwaliteitsklachten met betrekking tot onvoldoende verse lucht zijn na het reinigen van luchtkanalen en ventilatiekasten, en aanbrengen van te openen ramen opgelost.

Verbouwing verpleegafdeling De Ruwaard

Op de eerste etage is ten behoeve van vergroting van de gesloten afdeling een vide dichtgelegd en zijn bijkomende bouwtechnische aanpassing uitgevoerd.

Aanpak warmteproblematiek locaties

Om de hitteproblematiek te gaan beperken is in 2008 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van (beperkte) ruimtekoeling.

In 2009 is op de volgende locaties (beperkte koeling) aangebracht:

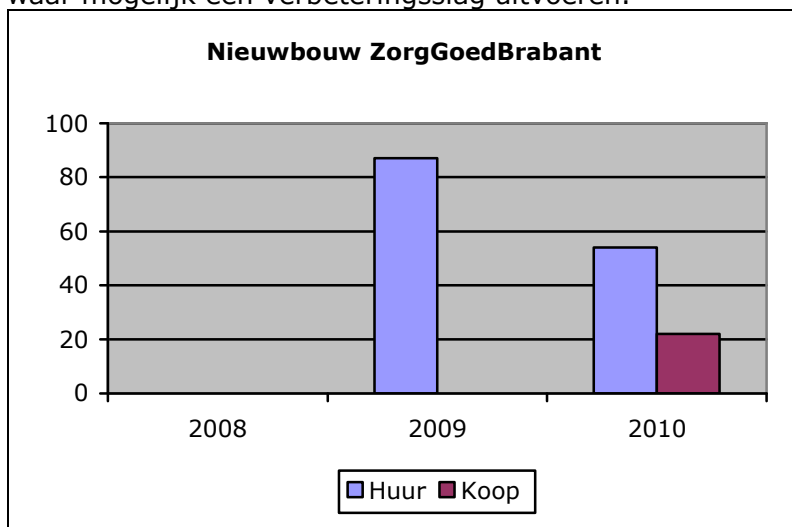
- De Heegt;
- Martinushuis;
- Heelwijk;
- De Ruwaard;
- Sterrebos;
- Maasland;
- Nieuwe Hoeven;
- Loovelt.

1.7.5 Individuele woningaanpassingen

In het kader van Wmo-aanpassingen zijn in 47 woningen voorzieningen aangebracht waardoor de bewoner met een ergonomische beperking in de woning kan blijven wonen. Het grotere aantal aanpassingen t.a.v. voorgaande jaren heeft te maken met de grotere capaciteit aan consultants binnen de gemeente alsmede de optimalisering van het proces vanaf de toewijzing t/m de ingebruikname van een voorziening. De benodigde tijd tussen de aanvraag en realisatie bleef binnen de kaders van de hierover gemaakte afspraken met de gemeente.

1.8 Nieuwbouw

In 2009 is gewerkt aan de ontwikkeling en begeleiding voor de nieuwbouw van betaalbare intra- en extramurale zorgwoningen voor ZorgGoedBrabant. We bouwen voornamelijk gelijkvloerse appartementen die toegankelijk zijn voor ouderen en toekomstige bewoners met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Een gedeelte van het bestaande (zorg)vastgoed voldoet niet geheel aan het kwaliteitsniveau van 2009. Daarom gaan we de komende periode waar mogelijk een verbeteringslag uitvoeren.



Tabel: Overzicht nieuwbouwprojecten woningen ZorgGoedBrabant 2009, peildatum 31 december 2009

Project	Aantal woningen	Sector en type	Segment	Opleveringsjaar
<i>Projecten opgeleverd (bewoond)</i>				
Laarstede Nistelrode	41	Huurappartementen	Sociaal	2009
	1	TOP kamer	Sociaal	
	9	Servicewoningen	Sociaal	
	24	Verblijfseenheden PG	Zorg	
	12	Verblijfseenheden verstandelijke beperking	Zorg	
	1	Zorginfrastructuur	Zorg	
<i>Projecten in uitvoering (bouw)</i>				
Begijnenstraat Oss	48	Hotelpaatsen in Zorghotel	Zorg	2010/2012
	65	Verblijfseenheden PG	Zorg	
	40	Zorgappartementen	Huur	
	22	Koopappartementen	Koop	
	1	Zorginfrastructuur	Zorg	
<i>Projecten in voorbereiding (planvorming)</i>				
Maaszicht Grave	32	Verblijfseenh. PG	Zorg	2012
	2	Kortdurend verblijf	Zorg	
	101	Huurappartementen	Huur	
	45	Koopappartementen	Koop	
	1	Zorginfrastructuur	Zorg	
Lith	16	Verblijfseenheden PG	Zorg	
	42	Huurappartementen	Huur	
Bernhoven Oss/Veghel	7.600 m2	Zorgvastgoed	Huur	2014 en verder
	137	Woonzorgeenheden	Zorg	
	62	Zorgappartementen	Zorg	
	138	Koopwoningen	Koop	
	64	Koopappartementen	Koop	
63	Niet-zelfstandige	Huur		

		wooneenheden		
Wilberthof Berghem	24	Verblijfseenheden PG	Zorg	
	12	Appartementen somatiek	Zorg	
	12	Koopappartementen	Koop	
	36	Huurappartementen	Huur	
	3	Kortdurend verblijf	Zorg	
	1	Zorginfrastructuur		
Maashorst Megen	24	Zorgappartementen	Zorg	
Klooster Kruisheren Uden	16	Zorgappartementen	Zorg	2011
	2	Kortdurend verblijf	Zorg	
Pastorie Volkel	11	PG-plaatsen	Zorg	2011
Zorghotel Uden	76	Kamers	Huur	2013

Projecten opgeleverd

Laarstede Nistelrode

In oktober 2009 is het complex met 86 zelfstandige en niet-zelfstandige wooneenheden bouwkundig opgeleverd en vanaf begin 2010 is het complex bewoond. Dit is conform planning verlopen.

Projecten in uitvoering

Begijnenstraat Oss

De aanbesteding van de plandelen in fase 1 en 2a heeft in januari 2009 plaatsgevonden. De bouw van de eerste fase, het expertisecentrum met zorghotel en de koopappartementen en een deel van de huurappartementen, is gestart in het voorjaar 2009. De oplevering daarvan wordt verwacht in het derde kwartaal van 2010. De koop- en huurwoningen worden in eerste instantie gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van de bewoners van Vita Nova. In het najaar 2010 wordt opvolgend de resterende bestaande bebouwing gesloopt en starten we met de bouw van fase 2b en 3, zijnde het restaurant met de activiteitenruimten, het groepswonen en de resterende huurappartementen. De oplevering verwachten we begin 2012 waarna de koop- en huurwoningen van fase 2a, die voor tijdelijke huisvesting van Vita Nova zijn gebruikt, in de loop van 2012 worden omgebouwd tot hun uiteindelijke bestemming.

Projecten in voorbereiding

Maaszicht Grave

De aanbesteding vindt in het voorjaar 2010 plaats, waarna de bouw bij gunstige aanbesteding medio 2010 zal starten. De bouwperiode zal twee jaar in beslag nemen, zodat de oplevering medio 2012 is.

Lith

De beoogde realisatie van de locatie in Lith, ter vervanging van St. Josef te Oijen, is in 2009 vertraagd. Door de gemeentelijke herindeling is de begeleiding van het project overgenomen door de gemeente Oss. De plannen voor St. Josef te Oijen zijn in 2009 opnieuw uitgewerkt, rekeninghoudend met de wensen voor minder massaliteit in het bouwvolume.

Bernhoven Oss/Veghel

Na een eerste bieding in 2008 aan het bestuur van het ziekenhuis Bernhoven, zijn de onderhandelingen in 2009 afgerond. Voor de locatie in Oss is de gebiedsvisie in samenwerking met de gemeente aangescherpt. Dit heeft geresulteerd in de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Oss in juli 2009. Bekrachtiging van de koopovereenkomst met Bernhoven verwachten wij in het eerste kwartaal 2010. De feitelijke bouw vindt pas plaats vanaf 2013. De ontwikkeling van de locatie wordt integraal gezien met belendende bouwlocaties als Talentencampus en Sibeliuspark.

Wilberthof Berghem

Dit project is in 2009 behoorlijk vertraagd doordat het plan is vastgelopen op het ontwerp. In 2009 is om die reden gekozen voor vergaande planaanpassing, waarbij met name de stedenbouwkundige opzet, inpassing in de omgeving, de positionering van woon-, zorg- (incl. 1^e lijnszorg), en horecafuncties ten opzichte van elkaar en de functionaliteit worden geoptimaliseerd.

Maashorst Megen

Door wijzigingen in de beschikbare locatie is het plan in 2009 stil komen te staan. Begin 2010 zijn de uitgangspunten, betreffende locatie en programma, opnieuw vastgesteld en kan de architect starten met het schetsontwerp.

Klooster Kruisheren Uden

In dit monumentale klooster worden in 2010/2011 16 zorgappartementen en twee kortdurend verblijfkamers gerealiseerd. Hiervoor moet het klooster grondig worden gerenoveerd. In 2009 is gewerkt aan het voorlopig ontwerp.

Pastorie Volkel

In dit monumentenpand worden in 2010/2011 elf kleinschalige zorgeenheden voor PG-cliënten gerealiseerd. Hiervoor moet de pastorie grondig worden gerenoveerd. In 2009 is gewerkt aan het voorlopig ontwerp.

Zorghotel Uden (Ontwikkeling Zorghotel t.b.v. Ziekenhuis Bernhoven, BrabantZorg en Revalidatiecentrum Tolbrug op ziekenhuisterrein in Uden).

Onderzoek naar haalbaarheid is in 2009 nog niet afgerond. Het betreft enerzijds onderzoek naar de rentabiliteit van een businesscase van een zorg- en hotelexploitatie en anderzijds het kunnen realiseren van een functioneel- ruimtelijk ontwerp binnen voor alle betrokken partijen passende kaders.

Communicatie in nieuwbouwprojecten

In 2009 is een nieuwsbrief ontwikkeld samen met BrabantZorg met betrekking tot nieuwbouwprojecten. Deze nieuwsbrief is bestemd voor betrokkenen, omwonenden en geïnteresseerden.

1.9 Energie en milieu

ZorgGoedBrabant investeert in de energetische kwaliteit van haar vastgoed om de CO₂ uitstoot te reduceren. Naast het feit dat we dat belangrijk vinden, richten we ons ook op maatregelen die effect hebben op de totale woonlast waarbij we het (woon)comfort niet vergeten.

In 2009 hebben we het onderwerp duurzaamheid organisatiebreed opgepakt. Dit betekent dat we kritisch blijven kijken naar ons duurzaam materiaalgebruik en daar principekeuzes in gaan maken. Daarnaast bekijken we duurzaam ondernemen in een breder pallet en consequenties daarvan werken we verder uit.

Energielabels

Per 1 januari 2009 zijn we onze mutatiewoningen met energielabels gaan adverteren en overhandigen we het energielabel bij de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder. Hiermee krijgen klanten inzicht in de energieprestatie van hun huis. Wij gebruiken de labels om de energetische kwaliteit van onze servicewoningen in beeld te krijgen.

Warmte-koude-opslag

Bij nieuwbouw passen we, daar waar mogelijk, energieopslag in de bodem toe volgens het warmte-koude-opslag (WKO) principe. Met deze systemen kan tot 70% op aardgas worden bespaard, en zij verdienen zich binnen zes tot negen jaar terug. In 2009 is (van het nieuwbouwcomplex Laarstede) een WKO opgeleverd en in gebruik genomen.

2. Investeren in wijken

Bij het investeren in wijken benadert ZorgGoedBrabant de bewoners niet als klant maar als een onderdeel van de gemeenschap. We 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 onze participatie en samenwerking met de bewonerorganisaties.

We gaan dus verder dan alleen vastgoedgebonden activiteiten. We 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 we zelf moeten organiseren. We zijn actief en voelen een gedeelde verantwoordelijkheid in de keten wonen, welzijn en zorg. Dat geldt ook voor de keten woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid. We 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 we de problemen van buurten en gezamenlijke oplossingen centraal stellen. We moeten hierbij het alleen maar 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 we het verschil'.

2.1 Huurderparticipatie

Huurdervereniging ZorgGoedBrabant

Huurdervereniging ZorgGoedBrabant behartigt de algemene belangen van huurders van servicewoningen en heeft in 2009 tweemaal overleg gevoerd met ZorgGoedBrabant.

In de bijeenkomsten is gesproken over:

- De jaarrekening 2008;
- Samenwerking tussen BrabantZorg en BrabantWonen;
- Bespreking begroting en activiteitenplan 2010;
- Huurverhoging;
- Bewonersparticipatie;
- Leefbaarheid en veiligheid;
- Verhuur en huurincasso;
- Marktontwikkelingen;
- Nieuwbouw- en renovatieplannen.

Wijkraden

Afhankelijk van de bespreekpunten, participeert ZorgGoedBrabant in wijkraden en wijkstichtingen. Elke wijk (5) 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 we 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 zijn zestig bijeenkomsten van wijkraden, wijkstichting en kernteams bezocht in 2009.

Bewonersgroepen

In 2009 is contact geweest met de bewonersgroepen van de locaties Sterrebos, Vredehof, Begijnenhof en Torenstaete. De bewonersgroepen zijn gesprekspartner voor ZorgGoedBrabant.

Eind 2009 heeft een eerste gesprek plaatsgevonden om te komen tot een bewonersgroep voor In den Kortenhof. Met de groepen 'vrienden van Ministershof', 'vrienden van Heelwijk', 'vrienden van De Maashorst' en 'vrienden van Katwijk' overleggen we regelmatig over uiteenlopende zaken.

Ontmoetingsplek Torenstaete

In 2009 is in de centrale hal een ontmoetingsplek gecreëerd. In overleg met de bewonerscommissie Torenstaete is nieuw meubilair gekozen en aangeschaft en zijn enkele accessoires aangebracht om het geheel te verlevendigen. Bewoners maken meer gebruik van de hal als ontmoetingsplek en hebben positief gereageerd.

2.2 Leefbaarheidbudget

Het leefbaarheidbudget geeft bewonerscommissies en huurderorganisaties de mogelijkheid 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 we met behulp van het instrument leefbaarheidbudget de bewoners uitnodigen om concrete plannen in te dienen. Voor het instrument leefbaarheidbudget is een bedrag begroot van € 3.600 voor ZorgGoedBrabant. In totaal is € 3.400 uitgegeven in 2009.

In 2009 is het leefbaarheidbudget ingezet voor de vakantieweek van de bewoners van locatie De Ruwaard en de servicewoningen in complex Ministershof. Vanuit het leefbaarheidbudget is de tent gefinancierd waarin het programma zich heeft afgespeeld. Ook het 20-jarige jubileumfeest van Begijnenhof is vanuit dit budget financieel ondersteund. Verder zijn kerst- en nieuwjaarsontmoetingen in diverse locaties ondersteund en zijn verlichte kerstbomen op het binnenterrein geplaatst.

2.3 Platform 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. In voorkomende gevallen worden ook situaties in servicewoningen van ZorgGoedBrabant in het Platform besproken. Het platform komt zes maal per jaar bij elkaar. Deelnemers zijn ZorgGoedBrabant, BrabantWonen, Vivaan, Aanzet, GGZ (bemoeizorg), GGD, Dichterbij, Politie, Gemeente Oss, Mooiland-Maasland en op afroep andere organisaties. Het platform voldoet aan de verwachtingen. Dit blijkt uit de reacties van de deelnemende partijen. De meerwaarde van het platform is betere afstemming en integrale aanpak van problemen.

2.4 Maatschappelijk aanbesteden

Maatschappelijk aanbesteden is een nieuwe manier van werken waarbij de gemeente een beroep doet op de betrokkenheid en de creativiteit van organisaties, bedrijven en burgers. De gemeente is daarbij geen opdrachtgever, maar partner van partijen die hetzelfde doel voor ogen hebben.

Proefproject

Maatschappelijk aanbesteden in de Dichtersbuurt in Oss is een proefproject. In de Dichtersbuurt is ook het servicewoningencomplex Sterrebos gelegen. Voor alle betrokken partijen is deze nieuwe werkvorm een kwestie van zoeken, ontdekken, leren en vernieuwen.

Platform antidiscriminatie

We nemen actief deel aan de gemeentelijke werkgroep antidiscriminatie. Binnen dit platform ontwikkelen we methodes en plannen om de bevolking breed te informeren en de bereidheid tot het melden van discriminatie te vergroten. Het platform is in 2009 tweemaal bij elkaar gekomen.

Ondergrondse afvalcontainers

Bij een aantal appartementencomplexen zijn door de gemeente ondergrondse afvalcontainers geplaatst. ZorgGoedBrabant heeft hieraan financieel bijgedragen. Op de volgende locaties zijn in 2009, conform de doelstelling, ondergrondse afvalcontainers geplaatst:

- Sterrebos 2 stuks, daarnaast ook nog een glascontainer
- Vredehof 1 stuk

3. Investeren in mensen

Bij 'Investeren in mensen' benadert ZorgGoedBrabant de bewoners niet als klant, ook niet als onderdeel van een gemeenschap maar als individu. Het gaat bij het investeren in mensen om onze bijdrage aan het welzijn van mensen. Door te investeren in een prettig woon- en leefklimaat en door het definiëren van specifiek doelgroepbeleid leveren we in directe zin een bijdrage aan het welzijn van mensen. Wonen en veiligheid zijn belangrijke randvoorwaarden.

3.1 Klantenbinding

BrabantWonenFestival

Het BrabantWonenFestival waarbij de deelnemers in het zonnetje gezet worden voor de inspanningen die ze leveren in de diverse complexen en buurten vindt eens in de twee jaar plaats. In december 2009 zijn de bewonersgroepen, ook van ZorgGoedBrabant, te gast in het paviljoen van Winterland alwaar hun een gezellige middag is aangeboden.

3.2 Wonen en Zorg

Wegwijswinkel

Hier kunnen inwoners van Oss terecht met vragen over voorzieningen op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. De Wegwijswinkel krijgt een plek op het zogenoemde Zorgplein, dat de gemeente wil realiseren. In 2009 is het digitaal portal gerealiseerd. De gemeente heeft het fysieke loket geïntegreerd in het verbouwde gemeentehuis.

Woonservicezones

Samen met de gemeente Oss, BrabantZorg en Vivaan onderzoeken we de mogelijkheden om in de wijk Ussen een woonservicezone te realiseren. Inzet is dat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen, in hun eigen wijk, met alle faciliteiten op het gebied van wonen zorg en welzijn in de directe nabijheid.

Wmo

In 2009 is met de gemeente overlegd over de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Dit overleg ging over de prestatievelden waaraan BrabantWonen, ook namens ZorgGoedBrabant, nu al een bijdrage levert en in de toekomst nog andere bijdragen kan leveren. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Activiteiten rondom leefbaarheid in brede zin;
- Signalering en toeleiding tot hulpverlening op gebied van preventieve ondersteuning bij opvoeding;
- Voorlichting en informatie in brede zin, zoals informatievoorziening over woningaanpassingen.

Platform Wonen, Welzijn en Zorg

Zo lang mogelijk, zo thuis mogelijk en zo zelfstandig mogelijk blijven wonen. Dat is speerpunt van het beleid. In de komende jaren neemt het beroep op woon-, welzijns- en zorgdiensten toe. Daarbij moeten vraag en aanbod zoveel mogelijk op elkaar aansluiten.

Mede namens ZorgGoedBrabant participeert BrabantWonen in het platform Wonen Zorg Welzijn. Het uitgangspunt is dat iedereen die actief is op het gebied van wonen, welzijn en zorg de gelegenheid krijgt om deel te nemen. Naast de gemeente en lokale instellingen nemen ook cliëntorganisaties deel. Het platform combineert een aantal bestaande samenwerkingsverbanden op het gebied van geestelijke gezondheidszorg, verpleging en verzorging en wonen, welzijn en zorg. In 2009 is gewerkt aan de thema's: ouderenconsultatiebureau, participatie van kwetsbare burgers in wijken en buurten, project 'zorg naar eigen behoefte' gericht op ondersteuning van niet-westerse allochtone zorgvragers en de ontwikkeling van woonservicezones.

Rigom

We werken samen met de ouderenadviseurs van Rigom. Hierbij gaat het om individuele gevallen waarin ondersteuning en woonbegeleiding nodig is.

Hoofdstuk drie
Risicoparagraaf

Hoofdstuk drie: Risicoparagraaf

In deze risicoparagraaf gaan wij achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen:

1. Treasury
2. Deelnemingen
3. Risicomanagement
4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

1. Treasury

De volgende onderwerpen komen in deze paragraaf aan de orde:

- financieel statuut;
- rentevisie;
- financieren;
- beleggen;
- liquiditeitenbeheer;
- renterisicobeheer;
- fiscaliteit;
- bijdrage prachtwijken.

Algemeen

Bij de gepresenteerde tabellen bij onderstaande onderwerpen, zijn we ervan uitgegaan dat ZorgGoedBrabant niet vennootschapsbelastingplichtig is.

Financieel statuut

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

Uitgangspunt is dat we jaarlijks ons financieel beleid evalueren. Dit is echter in 2009 niet gebeurd maar staat voor het 1^{ste} halfjaar van 2010 op de agenda. We evalueren dan voor twee jaar (2009 en 2010).

Rentevisie

Onze huidige rentevisie is dat de rente op de korte termijn relatief laag blijft. De visie van de grootbanken laat, ten opzichte van wat we in ons activiteitenplan 2009 beschreven, wel een veranderend beeld zien met betrekking tot de rente op middellange en lange termijn. De algemene verwachting is nu dat bij een aantrekkende wereldeconomie de rente ook omhoog zal gaan.

Financieren

Vanuit onze rentevisie denken we onze financieringsbehoefte in 2010 met roll-over leningen af te dekken, waarbij we bij stijgende rentes deze leningen om zullen zetten in vastrentende leningen. Daarbij stellen vast of en hoe we de renterisico's met rente-instrumenten afdekken. In 2009 hebben we in tegenstelling tot onze verwachting geen externe financiering aangetrokken. De reden dat er geen financieringsbehoefte is ontstaan in 2009 ligt vooral in het feit dat de nieuwbouwprojecten niet de voortgang kenden, die wij verwachtten.

Leningen	Bedragen 2009	Bedragen 2008
Stand aanvang boekjaar	76.496	78.913
Aangetrokken leningen	0	0
Bijgeschreven rente	0	0
Regulier afgelost	-2.416	-2.417
Vervroegd afgelost	0	0
Stand ultimo boekjaar	74.080	76.496

Bron: overzicht leningen

Naast de genoemde leningen hebben we ook de kapitaalinjectie van BrabantWonen naar ZorgGoedBrabant als een langjarige vordering benoemd. Deze vordering bedraagt ultimo 2009 € 21,6 mln.

Onze financiële meerjarenraming geeft aan dat we in de jaren 2010 tot en met 2014 een financieringsbehoefte hebben.

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

2010	2011	2012	2013	2014
€ 20 mln.	€ 30 mln.	€ 45 mln.	€ 20 mln.	€ 15 mln.

Bron: financiële meerjarenplanning

Bij het bepalen van de financieringsbehoefte is geen rekening gehouden met de eventueel te betalen vennootschapsbelasting maar wel met een heffing voor de prachtwijken. We zijn bezig om voor ZorgGoedBrabant vrijstelling te krijgen voor de vennootschapsbelasting, waarbij we een beroep doen op de bepalingen van artikel 5 lid 1C van de Wet op de Vennootschapsbelasting, waarin huisvesting van ouderen vrijgesteld wordt. In 2009 heeft de staatssecretaris aangegeven dat het niet de bedoeling kan zijn dat corporaties een beroep doen op dit artikel in de wet. Hiertoe wordt in 2010 ministeriële richtlijn uitgevaardigd. Omdat negen corporaties wel voor de vennootschapsbelasting vrijgesteld zijn voor de jaren 2007 en 2008 doen wij een beroep op het recht van gelijke behandeling.

De solvabiliteitspercentages ontwikkelen zich als volgt:

2010	2011	2012	2013	2014
39,7 %	33,2 %	23,0 %	21,8 %	20,8 %

Bron: financiële meerjarenplanning

Wij hanteren twee kengetallen om de ontwikkelingen op het gebied van financiering en rentebetaling te volgen. Deze kengetallen benchmarken we aan externe kengetallen: de rentedekkingsratio (interest coverage rate, ICR), die de verhouding aangeeft tussen de opbrengsten uit de lopende exploitatie en de te betalen rente over vreemd vermogen. Aan de hand van de financiële meerjarenraming hebben we de navolgende ICR bepaald:

2010	2011	2012	2013	2014
1,9	1,9	1,5	1,4	1,4

Bron: financiële meerjarenplanning

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw registreerde in 2007 een ICR van 1,9 en in 2008 van 1,6.

1. De 'Loan to Value' ratio, waarbij de verhouding tussen financiering met vreemd vermogen en de economische waarde van het gefinancierde bezit wordt weergegeven. Bij de economische waarde van het gefinancierde bezit hanteren we de beleidswaarde (bedrijfswaarde op eigen parameters), voor de financiering hanteren we hierbij de rentabiliteitswaarde van de leningen. Voor corporaties is een maximale Loan to Value norm van 75% gangbaar. Aan de hand van de financiële meerjarenraming hebben we de navolgende Loan to Value ratio's bepaald (waarbij we bij het bepalen van de beleidswaarde, de bedrijfswaarde van de nieuwbouwprojecten hebben meegenomen):

2010	2011	2012	2013	2014
50,2 %	55,8 %	65,4 %	69,4 %	71,7 %

Bron: financiële meerjarenplanning

Bovenstaande ratio's zijn opgesteld op basis van een berekeningswijze van ratio's en normstelling zoals deze door ZorgGoedBrabant worden gehanteerd. Deze definiëring wijkt voor wat betreft de ICR en loan to value af van de methodiek zoals deze in het accountantsverslag door PWC wordt gehanteerd. Komend jaar zullen deze methodieken verder worden geharmoniseerd.

2. Voor ZorgGoedBrabant gold tot 2010 nog een extra complicerende factor bij de financierbaarheid van nieuwbouwprojecten. Dit was de 50% WOZ-waarde norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze normering hield in dat het WSW een maximale faciliteringsruimte voor het aantrekken van vreemd vermogen onder WSW borging biedt tot 50% van de WOZ-waarde van het onderliggende vastgoed. Vanaf 2010 is dit niet meer aan de orde omdat de nieuwe norm is dat corporaties met overwegend zorgvastgoed een maximale borging tot 95% van de bedrijfswaarde kunnen krijgen. Dit betekent voor ZGB dat de maximale borgingscapaciteit op basis van de 95% van de bedrijfswaarde voor ultimo 2009 ca. € 126,8 mln. bedraagt.

Beleggen

Binnen ons financieel statuut is vastgelegd dat we zonder risico's op de hoofdsom en zonder valutarisico's bij collega corporaties (onder WSW borging), bankinstellingen met minimaal een AA-rating en onder toezicht van de Nederlandsche Bank kunnen beleggen. Huidige beleggingen zijn ondergebracht in een rekeningcourantfaciliteit en een deposito, lopende via BrabantWonen. In 2009 is de rating van de huisbankier van BrabantWonen neerwaarts bijgesteld. Daarom hebben we in 2009 de liquiditeiten bij een andere bank, die wel voldoet aan de voorwaarden van ons financieel statuut, ondergebracht en selecteren we in 2010 een nieuwe huisbankier. In 2009 kende ZorgGoedBrabant, zoals voorzien, 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 we aan de norm die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert. 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. Aangezien we in 2009 geen aanvullende (her-)financieringen hebben afgesloten, is het renterisicoprofiel ten opzichte van de voorgaande jaren niet gewijzigd.

Fiscaliteit

In het activiteitenplan gaven wij al aan dat er mogelijk een vrijstelling zou komen van de heffing vennootschapsbelasting. Bij het opmaken van dit jaarverslag was nog niet duidelijk of het beroep dat ZorgGoedBrabant heeft gedaan op de vrijstellingsbepaling, gehonoreerd zou worden. In lijn hiermee heeft ZorgGoedBrabant de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2) niet ondertekend. Indien wij toch aan de heffing van vennootschapsbelasting zouden worden onderworpen dan laat zich dat vertalen in de volgende te verwachten aanslagen vennootschapsbelasting:

2010	2011	2012	2013	2014
€ 0,5 mln.	€ 1,0 mln.	€ 0,4 mln.	€ 0,1 mln.	€ 0,9 mln.

Bron: financiële meerjarenplanning

Bijdrage prachtwijken

De bijdrage aan de prachtwijken voor 2008 is door een groot aantal corporaties voor de rechter aangevochten. Inmiddels is hierover een uitspraak gedaan, waarbij de rechter heeft aangegeven dat de heffing van de bijdrage rechtmatig is. Op basis van de heffing 2009 en de verwachte ontwikkeling van ons woningbezit in de aankomende jaren, hebben we de bijdrage voor de komende jaren geprognosticeerd:

2010	2011	2012	2013	2014
€ 0,07 mln.	€ 0,07 mln.	€ 0,07 mln.	€ 0,08 mln.	€ 0,08 mln.

Bron: financiële meerjarenplanning

Marktrisico

ZorgGoedBrabant bezigt geen effecten en loopt geen marktrisico.

Valutarisico

ZorgGoedBrabant is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico's

ZorgGoedBrabant bezigt geen effecten en loopt geen prijrisico's.

Renterisico's

In 2009 is er geen externe financiering aangetrokken. Als wij financiering zouden moeten aantrekken dan zouden wij naar de kennis van nu waarschijnlijk kiezen voor flexibele roll-over leningen. Wij zullen dan op dat moment een afweging maken hoe om te gaan met het afdekken van renterisico's.

Kredietrisico's

ZorgGoedBrabant heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er wordt gebruik gemaakt van verdere banken ten einde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken.

Liquiditeitsrisico

ZorgGoedBrabant maakt gebruik van meerdere banken om over kredietfaciliteiten te beschikken.

2. Deelnemingen

ZorgGoedBrabant kent geen deelnemingen.

3. Risicoparaagraaf

In deze paragraaf risicomanagement geven we aan wat onze risicomanagement filosofie is en hoe we risico's beheersen. Daarbij geven we specifiek aan hoe we dat in de nieuwbouwontwikkelingen doen.

Risicomanagement: risicomanagement filosofie en risicobeheersing

Risicomanagement is een belangrijke bouwsteen binnen een management control systeem. Als risicomanagement in het dagelijks denken en handelen van onze medewerkers wordt geïntegreerd, dan zijn wij als organisatie in staat om op een explicietere wijze invulling te geven aan de benodigde sturing en beheersing van onze organisatie. Risicomanagement kan natuurlijk niet alles dicht, maar het is wel een goed instrument om onze risico's in kaart te brengen, te beoordelen en te beheersen. Een goede beheersing van onze belangrijkste risico's kan namelijk een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van onze operationele cq. strategische doelstellingen.

Hierbij kan de Balanced Scorecard, die wij ook in 2009 hebben ontwikkeld, ons ondersteuning bieden. Immers, de opgestelde prestatie-indicatoren meten de mate waarin de processen onze operationele cq. strategische doelstellingen vervullen. Een negatieve ontwikkeling van een prestatie-indicator kan dus wijzen op een verhoogd risicoprofiel van het onderliggende proces. De risico's gerelateerd aan dat proces, zullen dan ook nog beter moeten worden beheerst.

Risicomanagement specifiek voor nieuwbouw

In 2009 heeft het verder professionaliseren van de planning en control-cyclus bij nieuwbouw steeds meer vorm gekregen. Dit heeft zich vertaald in een aangescherpt beleid met aangescherpte afspraken op het gebied van:

- Sturingsinformatie. Zo zijn er in de BSC 3 prestatieindicatoren voor het nieuwbouwproces opgenomen. Het gaat daarbij om aantallen gerealiseerde nieuwbouwwoningen, aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw en potentiële capaciteit.
- Managementinformatie. Met het oog op transparantie en verantwoording heeft het principe van "Management by Exception" zich vertaald in een format voor gerichte managementinformatie voor bestuur en toezichthouder. In de projecten waar op een of meerdere risicobeheersfactoren afwijkingen worden gesignaleerd gaan we vanaf 2010 per kwartaal rapporteren: verklaring van de afwijking(en), benodigde verbeteracties en adressering (actiehouder).
- Validering en borging. In de voorbereiding naar besluitvorming wordt expliciet getoetst op financiële kaders en criteria evenals de benoeming en beoordeling van risico's.
- Risicomanagement en risicorapportages. In toenemende mate is bewustwording en management van voorkomende risico's van belang in onze projectenportefeuille. Hiertoe zijn in 2009 verscheidene workshops gehouden om ondermeer de projectgerelateerde risico's in kaart te brengen en te kwantificeren. Het jaar 2010 zal in het teken staan van verdergaande inkadering van de risico's, verbonden aan nieuwbouw- en herstructureringsprojecten alsmede de sturing op de beheersing van deze risico's.
- Projectpeilingen. In 2009 hebben we projectpeilingen geïntroduceerd. Deze hebben tot doel om per kwartaal te meten waar we staan in het verloop van de goedgekeurde projectbudgetten, alsmede het verloop van de urenbegroting. Bij afwijkingen meer dan 5% is er aanleiding om het bestuur te vragen hierover te besluiten en zonodig een aangepast investeringsvoorstel te accorderen.

Naast voorgaande aspecten is het nieuwbouwproces verder geoptimaliseerd door:

- een aanpassing van de werkwijze bij dekking van de (projectgebonden kosten van) inzet van de medewerkers van de afdeling projectontwikkeling in bouwkundige en ontwikkelingsprojecten;
- het genereren van eigen kengetallen stichtingskosten voor de meest voorkomende woningtypes;
- het besluitvormingstraject in onze nieuwbouwprojecten: verbetering procesafspraken zodat voor elke investeringsbeslissing in projecten het afwegings- en toetsingskader, de context, de verbinding met andere initiatieven en/of eerdere besluitvorming expliciet zichtbaar is, waardoor betere borging van de opgebouwde kennis. Zo is veel inzet getoond om kengetallen, investeringskostenopzetten en ervaringscijfers overzichtelijk en toegankelijk te presenteren. We zijn daarmee beter in staat om quickscans uit te voeren of om op hoofdlijnen in een pril stadium de haalbaarheid van een initiatief te kunnen bepalen. De ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving worden vertaald naar projecten van ZorgGoedBrabant. Bijvoorbeeld op het gebied van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de nieuwe Grondexploitatiewet.
- het tijdige vertaling van de opgebouwde fiscale kennis naar onze projecten voor de financiële haalbaarheid en risicobeheersing in onze projecten. Gelet op de toenemende complexiteit en veranderende regelgeving op het onderdeel fiscaliteit is er daarnaast een ZorgGoedBrabant – brede fiscale kenniskring gestart in 2009 met als doel de complicaties en implicaties van fiscale aspecten in kaart te brengen.
- de implementatie van een digitale projectmanagementtool (Omega Projecten) om de borging van afspraken, contracten, projectadministratie en documentenstroom te verbeteren. Deze tool levert ook verbeteringen op voor de financiële huishouding van onze projecten. Bovendien legt Omega Projecten een koppeling naar de planning van het project, opgebouwd in MS-Project. Naar verwachting is Omega Projecten in 2010 operationeel.

Specifieke risico's

Door de gewijzigde maatschappelijke verhoudingen veranderen de risico's voor woningcorporaties en ook voor ZorgGoedBrabant. Een voorbeeld van deze gewijzigde omstandigheden is het uitbreiden van de taakvelden van corporaties, waardoor we ons op terreinen moeten begeven waarmee we minder bekend zijn. Deze onbekendheid brengt risico's met zich mee. Ook de omstandigheid dat (lagere) overheden een minder uitvoerende en een meer sturende rol hebben gekregen, leidt tot risico's voor corporaties op het gebied van grondverwerving.

Specifiek voor zorgvastgoed speelt de overheidsbeslissing om wonen en zorg steeds meer te gaan scheiden. Dit heeft gevolgen voor de dekking van investeringen in zorgvastgoed, die in de nabije toekomst via integrale tarieven worden vergoed. Hierbij wordt de vergoeding voor huisvesting/vastgoed via de Normatieve Huisvestingscomponent afhankelijk van het zorgzwaartepakket van de cliënt. De vergoeding geeft indirect de investeringsmogelijkheden aan en daarmee de kwantiteit en kwaliteit van het vastgoed. Hierbij moet ook worden bepaald wat al dan niet tot het vastgoed behoort en uit welke integraal tarief de investeringskosten moet worden gedekt.

Ook ontwikkelen we steeds vaker complexen, waarin naast zorgvastgoed ook huur- en koopwoningen en maatschappelijk vastgoed wordt ontwikkeld. Dit brengt onder andere verkoop- en verhuur- en planologische risico's met zich mee.

Buiten de risico's van normale bedrijfsuitoefening leiden in 2009 de volgende zaken voor ZorgGoedBrabant tot nog niet kwantificeerbare risico's:

1. Bij het project Begijnenstraat te Oss worden 22 woningen ontwikkeld en gebouwd, die voor de verkoop of eventueel markthuur in 2012 zijn bestemd. De afzetmogelijkheden van deze woningen met een geschatte VON-prijs van in totaal € 5,5 miljoen vormen in de huidige markt een risico.
2. Bij het project Maaszicht te Grave worden 45 woningen ontwikkeld en gebouwd, die voor de verkoop in 2010-2012 zijn bestemd. De afzetmogelijkheden van deze woningen met een geschatte VON-prijs van in totaal € 8,3 miljoen vormen in de huidige markt een risico.
3. Voor gezamenlijke herontwikkeling zijn door BrabantZorg de ziekenhuisterreinen te Oss en Veghel aangekocht. De levering zal naar verwachting in 2013 plaatsvinden als bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden. BrabantZorg heeft zich het recht van ontbinding van de koopovereenkomst voorbehouden als niet voor 1 januari 2015 bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden. Daarnaast staat BrabantWonen garant.

Hoofdstuk vier
Kengetallen

Hoofdstuk vier: Kengetallen

1. Kengetallen

	2006	2007	2008	2009
Aantal verhuureenheden				
1. Woningen in exploitatie	606	606	607	615
2. Zorgplaatsen in exploitatie	975	1.062	1.062	1.074
Totaal	1.581	1.668	1.669	1.689

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

Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)

Eigen vermogen *)	89.618	88.436	80.562	84.999
Huren **)	10.199	8.807	9.283	9.380
Vergoedingen **)	760	2.323	2.349	2.374

Algemeen

1. Huurachterstand (% van huren en verg.) ***)	0,01%	0,00%	0,00%	0,27%
2. Huurderving (% van huren en verg.) ***)	1,74%	0,99%	0,78%	2,24%
3. Gemiddelde huur per jaar per woning	5.091	5.176	5.198	5.175
4. Gemiddelde huur per jaar per zorgplaats	5.014	5.370	5.770	5.977
5. Kapitaalslasten per VHE	1.335	990	754	1.304
6. Eigen vermogen einde boekjaar per VHE	56.684	53.019	48.270	51.452
7. Eigen vermogen einde boekjaar (% van huren en overheidsbijdragen) **)	873,47%	997,25%	862,18%	900,38%
8. Solvabiliteitspercentage	51,50%	51,94%	46,13%	49,98%
9. Jaarresultaat (% van eigen vermogen)	2,50%	-1,28%	-9,71%	5,28%

*) 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 2008.

**) Vanaf 2007 presenteren we de vergoeding van ZVOM voor onderhoud e.d. niet meer bij de huren, maar bij de vergoedingen.

***) % 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.

2. Balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming) (x € 1.000)

Ref.	2009		2008	
Vaste activa				
<u>Materiële vaste activa</u>	5.1			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		133.493	125.619	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		11.695	10.885	
		145.188		136.504
<u>Financiële vaste activa</u>	5.2			
Te vorderen BWS-subsidies		179	229	
			179	229
Vlottende activa				
<u>Vorderingen</u>	5.3			
Debiteuren		85	114	
Gemeenten		81	48	
Verbonden partijen		23.719	35.733	
Overige vorderingen		139	42	
Overlopende activa		582	25	
			24.606	35.962
Liquide middelen		86	1.961	
			86	1.961
Totaal generaal		170.059		174.656

	Ref.	2009		2008	
Vermogen	5.4				
Eigen vermogen		84.999	84.999	80.562	80.562
Voorzieningen	5.5				
Voorzieningen onrendabele investeringen		5.271	5.271	14.390	14.390
Langlopende schulden	5.6				
Leningen overheid		3.707		3.968	
Leningen kredietinstellingen		67.948	71.655	70.112	74.080
Kortlopende schulden	5.7				
Schulden aan kredietinstellingen		2.450		2.416	
Schulden aan gemeenten		0		0	
Schulden aan leveranciers		2.404		465	
Belastingen		4		273	
Verbonden partijen		1.474		518	
Overlopende passiva		1.790		1.854	
Overig		12	8.134	98	5.624
Totaal generaal			170.059		174.656

3. Winst- en verliesrekening over 2009 (x € 1.000)

	Ref.	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	6.1	9.380	9.283
Vergoedingen	6.2	2.374	2.349
Overheidsbijdragen	6.3	61	61
Overige bedrijfsopbrengsten	6.4	<u>439</u>	<u>433</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>12.254</u>	<u>12.126</u>
Bedrijfslasten			
Waardeverandering materiële vaste activa	6.11	-4.494	14.390
Algemene beheer- en administratiekosten	6.5	886	886
Lasten onderhoud	6.6	3.759	2.040
Overige bedrijfslasten	6.7	<u>1.550</u>	<u>1.626</u>
Som der bedrijfslasten		<u>1.701</u>	<u>18.942</u>
Bedrijfsresultaat		10.553	-6.816
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.8	1.223	2.138
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	6.9	11	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.10	<u>-3.388</u>	<u>-3.408</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		8.399	-8.074
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen voor mutatie reële waarde materiële vaste activa		8.399	-8.074
Mutatie reële waarde materiële vaste activa i.v.m. sloop	6.11	-182	0
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	6.11	<u>-3.731</u>	<u>250</u>
Resultaat na belastingen na mutatie reële waarde materiële vaste activa		<u>4.486</u>	<u>-7.824</u>

4. Kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode) (x € 1.000)

	Ref.	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat		10.553	-6.816
Waardeverandering in materiële vaste activa		<u>-4.494</u>	<u>14.390</u>
		6.059	7.574
Veranderingen in werkkapitaal:			
Vorderingen		11.356	2.641
Kortlopende schulden		<u>2.510</u>	<u>349</u>
		<u>13.866</u>	<u>2.990</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		<u>19.925</u>	<u>10.564</u>
Ontvangen interest		1.234	2.150
Betaalde interest		-3.388	-3.408
Betaalde winstbelasting		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>-2.154</u>	<u>-1.258</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>17.771</u>	<u>9.306</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa		-19.821	-6.413
Desinvesteringen materiële vaste activa		2600	0
Investerings in financiële vaste activa		0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa		<u>50</u>	<u>49</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>-17.171</u>	<u>-6.364</u>
		600	2.942
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Deelnemingen		0	0
Mutatie egalisatierekening		-50	-49
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)		0	0
Aflossing langlopende schulden (incl. klim)		<u>-2.425</u>	<u>-2.465</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-2.475</u>	<u>-2.514</u>
Mutatie geldmiddelen		<u><u>-1.875</u></u>	<u><u>428</u></u>

Hoofdstuk vijf

Jaarrekening

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemene toelichting

Jaarresultaat

Zoals uit de winst- en verliesrekening blijkt, bedraagt ons resultaat in het boekjaar 2009 € 4,5 miljoen (2008: - € 7,8 miljoen). Dit is ten opzichte van het boekjaar 2008 een stijging van € 12,3 miljoen. Dit heeft onder andere de navolgende oorzaken:

- Hogere mutatie bedrijfswaarde MVA + € 15,4 mln.
- Hogere onderhoudsuitgaven - € 1,7 mln.
- Lagere rentebaten - € 0,9 mln.

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 de jaarrekening genummerd.

Fiscaliteit

Vooralsnog gaan we er van uit dat ons beroep op vrijstelling ingevolge artikel 5 lid 1c van de Wet op de Vennootschapsbelasting door de Belastingdienst gehonoreerd zal worden en dat we daardoor niet vennootschapsbelastingplichtig zijn.

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.

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

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 en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde. De berekening van de bedrijfswaarde is in een aparte bijlage bij de toelichting op de balans opgenomen. De mutatie van de bedrijfswaarde in het boekjaar wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij de bedrijfswaardeberekening van de clusterwoningen gelden de volgende uitgangspunten:

- de levensduur van de woningcomplexen is maximaal 50 jaar;
- jaarlijkse huurverhogingen van 2,25%, met in 2009 een percentage van 2,5%;
- jaarlijkse huurderving van 1,0%;
- jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten van 2,5%;
- de variabele exploitatie-uitgaven van de woningcomplexen worden bepaald op het in het boekjaar gerealiseerde percentage van de aanvangshuur;
- kosten van planmatig onderhoud, conform meerjarenonderhoudsbegroting voor restant exploitatieperiode;
- investeringen en desinvesteringen overeenkomstig voorgenomen en goedgekeurd beleid;
- een rekenrente van 6,00%;
- er wordt een rentabiliteitscorrectie toegepast in verband met het verschil tussen de gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen en het disconteringspercentage;
- er wordt geen onderhoudsvoorziening gevormd;
- de restwaarde van de grond wordt meegenomen tegen een getaxeerde waarde;
- de heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de eventueel te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bedrijfswaardeberekening van de zorginstellingen gelden de volgende uitgangspunten:

- de levensduur van de zorginstellingen is eveneens maximaal 50 jaar. Aangezien de huur van de zorginstellingen wat betreft hoogte en looptijd is goedgekeurd door de Nederlandse Zorg Autoriteit, wordt de maximale levensduur van de zorginstellingen hierop gebaseerd;
- bij de huren van de zorginstellingen vindt geen huurstijging plaats; wanneer investeringen worden gepleegd, wordt door het College Bouw een aanvullende huur goedgekeurd;
- jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten van 2,5%;
- kosten van planmatig onderhoud, conform meerjarenonderhoudsbegroting voor restant exploitatieperiode;
- investeringen en desinvesteringen overeenkomstig voorgenomen en goedgekeurd beleid;
- een rekenrente van 6,00%;
- er wordt een rentabiliteitscorrectie toegepast in verband met het verschil tussen de gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen en het disconteringspercentage;
- er wordt geen onderhoudsvoorziening gevormd;
- de restwaarde van de grond wordt meegenomen tegen een getaxeerde waarde;
- de heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de eventueel te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Overzicht berekening bedrijfswaarde

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Contante waarde huren en vergoedingen	151.753	131.463
Contante waarde onderhoudsuitgaven	-35.405	-24.948
Contante waarde overige variabele exploitatie-uitgaven	<u>-14.666</u>	<u>-12.345</u>
Ongecorrigeerde bedrijfswaarde	101.684	94.170
Rentabiliteitswaarde correctie leningen	<u>9.080</u>	<u>8.720</u>
Saldo	110.764	102.890
Restwaarde grond	<u>22.729</u>	<u>22.729</u>
Saldo bedrijfswaarde plus restwaarde grond	<u>133.493</u>	<u>125.619</u>

De mutatie van de bedrijfswaarde 2009 t.o.v. 2008 wordt veroorzaakt door onderstaande posten:

- stijging bedrijfswaarde met circa € 20 mln. door aanpassing van het huurverhogingspercentage en het voortschrijden van de tijd met een jaar.
- daling bedrijfswaarde met circa € 10,4 mln. door hogere onderhoudsuitgaven als gevolg van een gewijzigde MJOP. Tot 2007 jaren werd er bij de clusterwoningen alleen rekening gehouden met groot onderhoud in het 25e en 40e exploitatiejaar.
- daling bedrijfswaarde met circa € 2,3 mln. door hogere exploitatielasten.

De ongecorrigeerde bedrijfswaarde is een optelsom van de contante waarden van de huren en overige opbrengsten minus de huurderiving, onderhoudsuitgaven en variabele exploitatie-uitgaven over de resterende exploitatieperiode. Bij deze berekening wordt geen rekening gehouden met eventuele rentabiliteitswaardecorrecties van de beleggingen en leningen en de oplevering van nieuwbouw in de jaren 2010 t/m 2015.

Verloop ongecorrigeerde bedrijfswaarde over de jaren 2010 tot en met 2015:

2010	2011	2012	2013	2014	2015
100.428	98.128	95.645	92.980	90.659	88.104

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 toppen van de projecten, die zich binnen deze post bevinden, is aan de creditzijde van de balans een voorziening onrendabele toppen 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.

Afschrijving vindt voor het eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen. De balanspositie bevat de werkelijk gemaakte kosten (materiële vaste activa in ontwikkeling) waartegenover het voorgerecalculeerde verlies (onrendabele top) in de voorziening staat.

Op het moment dat de materiële vaste activa in ontwikkeling overgeboekt wordt naar exploitatie (bij oplevering dus) wordt de onrendabele top afgeboekt van de voorziening en van de materiële vaste activa in ontwikkeling.

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 belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

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.

Vlottende activa

Debiteuren

We 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.

Passiva

Voorzieningen onrendabele investeringen

Tot 2008 werd het resultaat op onrendabele investeringen genomen op het moment van realisatie nieuwbouw. Vanaf 2008 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 top in de voorziening is opgenomen, zijn voorzichtigheidshalve niet in mindering gebracht op de in de voorziening opgenomen onrendabele investeringen.

Schulden op lange termijn

De leningen worden volgens verschillende methoden afgelost:

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

Overige 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.

Winst- en verliesrekening 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.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

- 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:
 - het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
 - het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie ZorgGoedBrabant zullen toevloeien;
 - de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
 - de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze 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.

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2009 bedroeg dit maximumpercentage 2,5% voor de woningen. Gemiddeld was het huurverhogingspercentage voor 2008 1,6% voor de woningen. Voor de verzorgingshuizen wordt een vaste kale huur in rekening gebracht.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen opgenomen.

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.

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. In voorgaande boekjaren werden opknopbeurten, die zonder huurverhoging werden uitgevoerd, als onderhoudskosten ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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 accountantshonoraria 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.

Toelichting op de balans (x € 1.000)

5.1 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 2009	125.619	-	125.619
Mutaties 2009			
Investering bestaand bezit	1.880	-	1.880
Overboekingen	12.325	-	12.325
Desinvesteringen	-2.600	-	-2.600
Mutatie bedrijfswaarde	-3.562	-	-3.562
Mutatie bedrijfswaarde i.v.m. sloop	-529	-	-529
Mutatie rentabiliteitswaarde	360	-	360
Totaal mutaties	7.874	-	7.874
31 december 2009			
Bedrijfswaarde	124.413	-	124.413
Rentabiliteitswaarde	9.080	-	9.080
Bedrijfswaarde per 31 december 2009	<u>133.493</u>	-	<u>133.493</u>

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

	onroerende en roerende zaken in ontwikkeling
1 januari 2009	
Boekwaarde per 1 januari 2009	10.885
Mutaties 2009	
Investeringen	13.139
Overboekingen	-12.329
Totaal mutaties	<u>810</u>
31 december 2009	
Verkrijgingsprijzen	<u>11.695</u>
Boekwaarden per 31 december 2009	<u>11.695</u>

De activa zijn op basis van een gevarenverzekering (brand-, storm- en glasschade) verzekerd. De verzekerde waarde van de activa is € 172.515.700. 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 € 7,8 mln. gestegen. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.

5.2 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS subsidie 2009	Te vorderen BWS subsidie 2008
1 januari 2009		
Boekwaarden	229	278
Mutaties		
Toevoegingen	11	12
Ontvangen BWS subsidies	-61	-61
Totaal mutaties	-50	-49
31 december 2009		
Boekwaarden	179	229

5.3 Vorderingen

Debiteuren

	2009	2008
Omschrijving		
- 0 t/m 1 maand huur	10	-2
- 1 t/m 2 maanden huur	0	1
- 2 t/m 3 maanden huur	0	0
- 3 t/m 4 maanden huur	0	1
- meer dan 4 maanden huur	0	2
Totaal huidige huurdebiteuren	10	2
Bij: Overige debiteuren	75	112
Af: voorziening huurdebiteuren	0	0
Totaal debiteuren	85	114

Gemeenten

	2009	2008
Gemeente Oss	66	35
Gemeente Bernheze	15	13
Totaal Gemeenten	81	48

Verbonden partijen

	2009	2008
Rekening-courant BrabantWonen	21.646	35.662
Vordering op BrabantZorg/BrabantWonen	2.073	71
Totaal overige vorderingen	23.719	35.733

Specificatie verloop rekening-courant BrabantWonen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Rekening-courant BrabantWonen per 1-1	35.662	38.275
Bijboeking rente	830	1.956
Afboeking i.v.m. o.a. investeringen in nieuwbouw	<u>14.846</u>	<u>4.569</u>
Rekening-courant BrabantWonen per 31-12	<u>21.646</u>	<u>35.662</u>

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

Overige vorderingen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Overige vorderingen	<u>139</u>	<u>42</u>
Totaal overige vorderingen	<u>139</u>	<u>42</u>

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

Overlopende activa

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Te ontvangen rente deposito en rekening-courant	0	0
Overige	<u>582</u>	<u>25</u>
Totaal overlopende activa	<u>582</u>	<u>25</u>

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

Liquide middelen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	<u>86</u>	<u>1.961</u>
	<u>86</u>	<u>1.961</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.

5.4 Vermogen

Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand per 1 januari	80.562	88.436
Kapitaalstorting	0	0
Mutatie egalisatierekening	-49	-49
Bij: resultaat uit de winstverdeling over het boekjaar	<u>4.486</u>	<u>-7.825</u>
Stand per 31 december	<u>84.999</u>	<u>80.562</u>

5.5 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw *)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nieuwbouw Laarstede	0	1.200
Nieuwbouw Vita Nova	0	3.015
Nieuwbouw Maaszicht	<u>5.271</u>	<u>10.175</u>
Stand per 31 december	<u>5.271</u>	<u>14.390</u>

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

5.6 Langlopende schulden

	2009 looptijd > dan 1 en < 5 jaar	2009 looptijd > 5 jaar	2009 totaal	2009 rente- voet	2008 totaal	2008 rente- voet
Leningen overheid	0	3.707	3.707	5,67%	3.968	5,67%
Leningen kredietinstellingen	0	67.948	67.948	4,34%	70.112	4,34%
	0	71.655	71.655	4,42%	74.080	4,42%

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 2009 bedraagt € 2,4 mln. De rentabiliteitswaardecorrectie (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen ten opzichte van de schuldrestant per 31 december 2009) bedraagt € 9,1 mln. (2008 € 8,7 mln.). De mutaties in 2009 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Overheid	Krediet instelling	Totaal
Schuldrest per 1 januari 2009	3.968	70.112	74.080
Bij: aflossingen gepresenteerd onder kortlopend ultimo 2008	279	2.137	2.416
Stand langlopend deel lening 1 januari 2009	4.247	72.249	76.496
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: Aflossingen	278	2.114	2.392
Schuldrest per 31 december 2009	3.969	70.135	74.104
Af: aflossing 2009 gepresenteerd onder kortlopende schulden	-262	-2.187	-2.449
Stand langlopend deel lening 31 december 2009	3.707	67.948	71.655

5.7 Kortlopende schulden

	2009	2008
Schulden aan kredietinstellingen	2.450	2.416
Schulden aan gemeenten	0	0
Schulden aan leveranciers	2.404	465
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4	273
Verbonden partijen	1.474	518
Nog niet vervallen rente	1.790	1.854
Vooruitontvangen huurtoeslag	-51	-15
Saldo niet verrekenbare servicekosten glasfonds	-29	-22
Overige schulden	92	135
	<u>8.134</u>	<u>5.624</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 2008 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 2009 is ZorgGoedBrabant verplichtingen aangegaan voor de uitvoering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten voor een bedrag van € 19,7 mln. (2008: € 6,9 mln.).

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Woningcorporaties zijn met ingang van 1 januari 2009 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij het opmaken van de jaarrekening 2009 is nog niet duidelijk of ook ZorgGoedBrabant integraal belastingplichtig is. ZorgGoedBrabant doet beroep op artikel 5.1.c punt 2 uit de wet op de vennootschapsbelasting 1969 i.v.m. het verschaffen van onderkomen aan bejaarden.

Dientengevolge zijn er in de jaarrekening 2009 geen belastinglatenties gevormd, die betrekking hebben op de integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2009.

Borgstellingen

De per 31 december 2009 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.

Toelichting op de Winst- en verliesrekening

6.1 Huren

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Onroerende zaken incl. niet zijnde woningen*)	9.456	9.307
Af: huurderiving wegens leegstand**)	76	24
Af: huurderiving wegens oninbaarheid***)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.380</u>	<u>9.283</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 2,5% alsmede wegens woningverbetering.
- het in exploitatie nemen van de nieuwbouw Laarstede eind 2009.

De huurderiving wegens oninbaarheid betreft de afboeking van vorderingen, welke naast huur ook kunnen bestaan uit vorderingen inzake onderhoudsuitgaven en proceskosten. In 2009 is ten laste van deze voorziening niets afgeboekt.

6.2 Vergoedingen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	2.451	2.435
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	17	6
Af: vergoedingsderiving wegens oninbaarheid *)	0	0
Af: Terugbetaalde vergoedingen	<u>60</u>	<u>80</u>
	<u>2.374</u>	<u>2.349</u>

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

Overheidsbijdragen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Overige rijksbijdragen *)	<u>61</u>	<u>61</u>

*) Bijdrage aangepaste woningen

6.4 Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Antenne locaties	6	2
Parkeergarage/-plaatsen	12	14
Diverse ruimtes	56	17
Huur en servicekosten Raadhuislaan	292	335
Huur en servicekosten kantoorruimtes	<u>73</u>	<u>65</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>439</u>	<u>433</u>

Waardeverandering materiële vaste activa

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Waardeverandering aan de hand van bedrijfswaarde nieuwbouw*	-4.494	14.390
<i>Toelichting waardeverandering aan de hand van bedrijfswaarde nieuwbouw</i>		
Ongedekte stichtingskosten Laarstede		-1.200
Ongedekte stichtingskosten Vita Nova		-840
Ongedekte stichtingskosten Maaszicht		-2.454
		<u>-4.494</u>

Dit betreft een correctie op eerder genomen onrendabele toppen bij nieuwbouw.

6.5 Algemene beheer- en administratiekosten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Administratiekosten	540	518
Kosten bestuur	325	313
Overige	1	15
Frictiekosten	20	40
Totaal in Winst- en verliesrekening	<u>886</u>	<u>886</u>

6.6 Lasten onderhoud

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kosten jaarlijks onderhoud	2.028	1.634
Investeringskosten	0	95
Kosten planmatig onderhoud	1.731	406
Subtotaal	<u>3.759</u>	<u>2.135</u>
Af: te activeren verbeteringen	0	-95
Af: te activeren opknabbeurten	0	0
Totaal	<u>3.759</u>	<u>2.040</u>

De jaarlijkse onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Dagelijks onderhoud	678	551
Kosten werkapparaat	334	271
Mutatie-onderhoud	301	297
Preventief onderhoud	556	471
Glasschade (incl. bijdrage)	7	14
Huurdersonderhoud serviceabonnement	97	13
Overig jaarlijks onderhoud	55	17
Totaal	<u>2.028</u>	<u>1.634</u>

6.7 Overige bedrijfslasten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Heffingen</u>		
Belastingen	319	443
Verzekeringen	56	50
Contributie landelijke federatie	<u>20</u>	<u>7</u>
Subtotaal heffingen	395	500
<u>Overige lasten</u>		
Servicekosten	779	732
Voorziening oninbare debiteuren	0	0
Diverse bedrijfslasten o.a. huur Raadhuislaan	307	322
Bijdrage wijkenaanpak	<u>69</u>	<u>72</u>
Subtotaal overige lasten	1.155	1.126
Totaal overige bedrijfslasten	<u>1.550</u>	<u>1.626</u>

6.8 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Geactiveerde rente materiële vaste activa:		
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	389	138
Rente op liquide middelen:		
- Banken en giro	834	2.000
- Deposito's	0	0
- Diverse	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>1.223</u>	<u>2.138</u>

Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2009	2008
Rente financiële vaste activa:		
- Te vorderen subsidie BWS 2009	11	12
- Beleggingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>11</u>	<u>12</u>

6.10 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2009	2008
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	232	249
- Leningen met overheidsgarantie	3.145	3.147
- Boeterente (incl. boeterente i.v.m. vervroegde aflossing)	0	0
- Toegevoegde rente BWS subsidies	<u>11</u>	<u>12</u>
Totaal rentelasten	<u>3.388</u>	<u>3.408</u>
Renteresultaat	<u>-2.154</u>	<u>-1.258</u>

6.11 Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa

Mutatie materiële vaste activa:	<u>2009</u>	<u>2008</u>
- Verhoging/verlaging bedrijfswaarde*	-3.731	250

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is afgenomen met € 3,7 mln. ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar.

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

*Onder deze post worden mutaties op bedrijfswaarde materiële vaste activa in exploitatie verstaan. Onder deze mutaties zijn begrepen, oplevering nieuwbouw, afschrijvingen, sloop, aangepaste onderhoudsbegroting etc..

Mutatie bedrijfswaarde: 2009

Jaarresultaat

Afschrijving materiële vaste activa	-3.026
Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa i.v.m. sloop	182
Effect contante waarde en de restant levensduur	-887
	<u>-3.731</u>

Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters

In de huurprijscomponent (incl. oplevering nieuwbouw)	20.290
In de onderhoudslasten	-10.456
In de overige lasten	-2.320
In de vermogenskostenvoet	0

Rentabiliteitswaardecorrectie

Aflossingen	<u>360</u>
-------------	------------

Mutatie bedrijfswaarde	7.874
Investerings	-1.880
Desinvesteringen	2.600
Overboekingen van onderhanden werken naar materiële vaste activa	-12.325

Mutatie bedrijfswaarde	<u>-3.731</u>
------------------------	---------------

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).

In 2008 heeft de Raad op voorstel van het bestuur besloten om vanaf het jaar 2009 een bezoldiging van € 2.000,00 te hanteren voor het lidmaatschap van de Raad. Deze bezoldiging is onafhankelijk van de financiële prestaties van ZorgGoedBrabant.

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 2009 is toegevoegd aan het eigen vermogen. De balans per 31 december 2009 geeft het eigen vermogen weer na resultaatbestemming.