



2010

J A A R V E R S L A G



ALGEMENE BESCHOUWING 2010

Alles bij elkaar was 2010 voor Brederode een jaar van vooruitkijken, van aanpassen van het beleid op basis van nieuwe situaties en voortschrijdend inzicht en van anticiperen op lopende en te verwachten ontwikkelingen. In het kort gaat het – in willekeurige volgorde - om de volgende ontwikkelingen.

Toekomstvisie

Brederode heeft, door de ontwikkelingen op zowel volkshuisvestelijk, economisch als financieel gebied van de voorgaande jaren en de te verwachten ontwikkelingen op deze gebieden, een nieuwe toekomstvisie geformuleerd voor de periode 2010-2014.

Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie was de omvorming van vereniging naar stichting, die Brederode in 2010 hoopte te realiseren. Voornaamste redenen hiervoor waren:

- ▶ *Vergroten slagvaardigheid organisatie*
- ▶ *Scheiding verantwoordelijkheden organisatie (stichting) en huurders (huurdervereniging)*
- ▶ *Professionalisering werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen.*

Hoewel Brederode er financieel niet goed voorstond, heeft het bestuur niet gekozen voor een fusie, maar om de volgende redenen, samengevat als “beheer plus”, voor zelfstandigheid:

- ▶ *Dienstverlening dicht bij de bewoners*
- ▶ *Aandacht voor onderhoud en leefbaarheid*
- ▶ *Beleid leefbaarheid op maat van de lokale samenlevingen*
- ▶ *Betrouwbare partner voor gemeenten.*

De zelfstandigheid van Brederode is, conform de toekomstvisie, behouden door samenwerking aan te gaan met collega-corporatie Pré Wonen, waarbij Pré Wonen de ontwikkelfunctie en het bijbehorend risico voor grote bouwlocaties van Brederode heeft overgenomen.

Met uitzondering van de daadwerkelijke omvorming van vereniging naar stichting, heeft de Algemene Ledenvergadering op 31 mei 2010 de Toekomstvisie 2010-2014 vastgesteld. Het vereiste aantal stemmen van de leden dat nodig was om de omvorming te realiseren is niet behaald.

De organisatie heeft er toen voor gekozen om het proces tot omvorming voorlopig op te schorten. Besloten is om de geplande wijzigingen binnen de werkorganisatie wel doorgang te laten vinden en na twee jaar te evalueren.

Deze wijzigingen houden, naast de hierboven genoemde BeheerPlus organisatie en de samenwerking met Pré Wonen, het volgende in:

- ▶ *Het bestuur is verkleind van 7 naar 5 personen*
- ▶ *De Raad van Commissarissen is verkleind van 5 naar 3 personen*
- ▶ *Er zijn 3 teamleiders aangesteld binnen de werkorganisatie.*

Kwaliteit

Op basis van de door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) in 2008 en 2009 gehouden onderzoeken, heeft Brederode ingezet op verdere verbetering van de dienstverlening. De uitkomsten van de tevredenheidsonderzoeken werden als uitgangspunt gehanteerd. Dit heeft in 2010 geresulteerd in het wederom verdienen van het keurmerk 'KWH-Huurlabel' en – wat nog belangrijker is – tot grotere klanttevredenheid.

Visitatie

Iedere corporatie is als lid van koepelorganisatie Aedes verplicht zich eenmaal per vier jaar te laten visiteren door een hiertoe bevoegde, onafhankelijke commissie. In het verslagjaar heeft bij Brederode de eerste visitatie plaatsgevonden. Het proces naar en rond de visitatie was tijdrovend, maar vanwege de informatie die het oplevert, ook interessant. Formeel wordt het visitatierapport begin 2011 vastgesteld en gepubliceerd.

Europese Regelgeving

Een ontwikkeling waar iedere corporatie rekening mee moet houden is de nieuwe, per 1 januari 2011 geldende, Europese Regelgeving. De gevolgen van deze regelgeving voor onze (potentiële) huurders en voor ons als corporatie zijn nog niet in de volle breedte bekend. Daar waar mogelijk heeft Brederode, in samenwerking met collega-corporaties in de regio, geanticipeerd op deze ontwikkelingen en hebben wij onze huurders geïnformeerd over de inhoud en gevolgen ervan.



HOOFDPUNTEN JAARVERSLAG 2010

ORGANISATIE

Bestuursleden Eind december 2010: 5 personen. Tot mei 2010 bestond het bestuur uit 7 leden. Per 1 juni zijn 3 bestuursleden afgetreden en is er een nieuw bestuurslid benoemd.

Raad van Commissarissen Van januari tot mei 2010 bestond de Raad van Commissarissen uit 3 personen, die allen in mei zijn afgetreden. Vervolgens zijn 3 nieuwe Commissarissen benoemd, waarvan 1 op voordracht van de huurders.

Medewerkers 15 personen, die 12 voltijd formatieplaatsen vormen.

Belanghebbenden Gemeenten en zorginstellingen en maatschappelijke organisaties uit Zuid-Kennemerland en Velsen.

Lidmaatschappen Aangesloten bij Aedes, landelijke branchevereniging woningcorporaties. Door dit lidmaatschap is Brederode gehouden de Governancecode van Aedes te hanteren. Brederode doet dit voor zover toepasselijk binnen de huidige structuur van de organisatie. Binnen Aedes is Brederode aangesloten bij MKW, een speciale afdeling voor corporaties met minder dan 5.000 woningen. Lid van de Regionale Geschillencommissie. Lid van KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector).

EXTERNE OVERLEGVORMEN

Zorg en wonen Wonen Plus Bloemendaal en Wonen Plus Velsen. Diverse gemeentelijke bijeenkomsten met zorginstellingen (WMO). Maatschappelijke en zorginstellingen over samenwerking.

Sociaal beheer Noodteam Velsen, Sociale Teams Bloemendaal en Zuid-Kennemerland.

Woonruimteverdeling Urgentiecommissie Zuid-Kennemerland. Beleidscommissie Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland. Ambtelijk overleg Wonen in Velsen en Bloemendaal.

Bestuurlijk niveau Structureel overleg met colleges B&W Bloemendaal en Velsen. Structureel overleg met corporaties in Zuid-Kennemerland en Velsen.

Deelname bijzondere projecten Verstrekken gratis abonnement Wonen Plus (Bloemendaal en Velsen) aan huurders van 65+.

Project Buurtbus in gemeente Bloemendaal, gericht op de woonkernen Vogelenzang en Aerdenhout. Pilotproject Wijkgericht Werken Velsersbroek over leefbaarheid in de wijk. Project Buurtbemiddeling in Velsen.

Adviescommissie woningbouw/ woonomgeving Overleg over (nieuw)bouwprojecten. De commissie kijkt voornamelijk naar de indeling van de nieuw te bouwen woningen en toetst deze op gebruiksgemak en gebruiksvriendelijkheid.

Resultaten van deze externe overleggen zijn voor een belangrijk deel in het jaarverslag terug te vinden onder Nieuwbouwplannen en Herstructurering en onder Leefbaarheid.

Belanghebbenden

Er zijn twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden in mei 2010. De belangrijkste onderwerpen van deze vergaderingen waren de vaststelling van de Jaarstukken 2009 en de omvorming van Brederode van vereniging naar stichting. Dit laatste is niet gerealiseerd. Ook zijn er in december 2010 twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden. Deze hadden betrekking op statutenwijziging van de corporatie. Daarnaast is er lopende het jaar regelmatig contact en overleg geweest met de verschillende (groepen) belanghebbenden – waaronder de Huurdervereniging i.o. - naar aanleiding van specifieke onderwerpen.

(VER)HUREN

Verhuureenheden (eind 2010) 1644, namelijk: 1574 woningen, 57 garages/bergingen, 1 kantoor, 1 woonwagen en 11 standplaatsen.

Huurverhogingspercentage 1,2% (is gelijk aan de inflatie van het voorgaande jaar)

Totale huurachterstand (eind 2010) € 35.829 = 0,44% van de bruto jaarhuur

Ontruimingen 8 keer ontruiming aangezegd (2009:7), 2 keer ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd (2009:3)

Woningtoewijzingen 61 woningen in Bloemendaal, 35 woningen in Velsen.

Urgenten woningen aan urgenten toegewezen: 6 in Velsen, 6 in Bloemendaal.

Statushouders Bloemendaal: 14 reguliere vergunninghouders gehuisvest,
Velsen: 2 woningen beschikbaar gesteld aan statushouders.

ONDERHOUD

	Begroting	Realisatie	Afwijking	
<i>Gemiddelde kosten per reparatieverzoek: €€ 270 (2009: € 333)</i>	Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	€ 440.000	€ 425.000	€ 15.000
	Planmatig onderhoud, reguliere werken	€ 1.916.000	€ 1.844.000	€ 72.000
<i>Overschot onderhoudskosten: totaal 1,3% van de begroting</i>	Planmatig onderhoud, woningrenovaties	€ 451.000	€ 501.000	€ -50.000
	Totaal	€ 2.807.000	€ 2.770.000	€ 37.000

Bijzondere projecten

Brederode heeft een aantal woningen uitgerust met nieuwe verwarmingsapparaten en gaat dat voor een aantal woningen nog doen. Het gaat om de volgende drie apparaten:

- 1 een toestel bestaande uit een luchtwarmtepomp en een HR cv ketel in 1 apparaat
- 2 een luchtwarmtepomp die naast een bestaande HR cv ketel kan draaien
- 3 gasabsorptie warmtepomp.

Door bovenstaande investeringen kan Brederode monitoren wat de apparaten doen in het onderhoud, verbruik en comfort.



NIEUWBOUW- PLANNEN HERSTRUCTURERING

Park Brederode

In 2008 is de bouwvergunning voor de Dr. Franckschool (6 driekamer- en 2 tweekamerwoningen) verleend. In 2009 is de (ver)bouw in dit appartementencomplex gestart en in maart 2010 hebben de 8 huurders de woningen betrokken. De overige grond, waarvoor Brederode in 2006 een koop- en realisatieovereenkomst heeft gesloten en waarop 83 woningen worden gerealiseerd, is in november 2009 aan Pré Wonen verkocht. De ontwikkeling van de gebouwen Parkzicht 1 en 2 is gereed. Eind 2010 is gestart met de bouw van deze 39 en 26 woningen. De oplevering aan de nieuwe huurders is eind 2011 gepland. Brederode gaat deze woningen voor Pré Wonen beheren. De bouw van de resterende 18 woningen aan de Brederodelaan start in maart 2011.

Park Tetrode

De realisatie van deze woningen is in samenwerking met Pré Wonen opgezet. Er is een onherroepelijke bouwvergunning verleend. Totaal zou Brederode 20 seniorenwoningen en een unit voor stichting Dol-Fijn bouwen, waarin zich 8 eenheden bevinden, bedoeld voor jongeren met een verstandelijke beperking. De BAM startte in het voorjaar 2010 met de verkoop van de woningen. De bouw van de seniorenwoningen en het Dol-Fijncomplex is nadrukkelijk afhankelijk van deze verkoop. Er zijn helaas nog maar 8 van de 64 woningen verkocht, hetgeen te weinig is om het plan doorgang te laten vinden. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om uit de impasse te komen.

Haringbuysterrein

De gemeente Bloemendaal is eigenaar van gronden op deze locatie. In het coalitieakkoord 2009-2014 van het college wordt over deze locatie het volgende gezegd: voorop staan behoud van het groene karakter, het terugverdienen van de investeringen en zeer beperkte woningbouw, bij voorkeur voor senioren. Brederode heeft zich, na overleg met Pré Wonen, aangemeld voor het ontwikkelen van het terrein. De gemeente is bezig met een stedenbouwkundige oplossing voor dit gebied.

Vogelzang Noordoost

In 2007 heeft de gemeente de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op de gronden in dit gebied van toepassing verklaard. Binnen twee jaar moet het gemeentebestuur een bestemmingsplan voor dit gebied presenteren. Dat is niet gebeurd.

Wel heeft de gemeente in 2009 een informatieavond belegd om te peilen hoe er over woningbouw in dit gebied wordt gedacht. Brederode blijft dit volgen. In afwachting van de vaststelling van de nieuwe structuurvisie en woonvisie van de gemeente Bloemendaal is de gemeente in 2010 niet verdergegaan met ontwikkelen.

Het Terras (Santpoort-Noord)

Brederode heeft in 2009 het project Het Terras gegund gekregen. De ontwikkelvisie is tot stand gekomen in samenwerking met collega-corporatie Pré Wonen en ook de verdere ontwikkeling zal in samenwerking met Pré Wonen plaatsvinden. 'Het Terras' is de nieuwbouw van het dorpshuis en een zogenaamd multifunctioneel gebouw. Behalve de ruimte voor Stichting Het Terras voorziet het ontwerp ook in ruimte voor de Stichting Jeugd- en Jongerenbelangen Velsen en voor 11 sociale levensloopbestendige huurwoningen.

In 2010 is uitvoerig overlegd over het gebruik van de buurtvoorziening tussen Stichting Dorpshuis Het Terras, Welzijn Velsen en de gemeente. Het gebouw van de buurtvoorziening wordt eigendom van de gemeente, terwijl de verantwoordelijkheid voor het beheer bij Welzijn Velsen ligt. De procedure voor wijziging van het bestemmingsplan is in gang gezet.

ALGEMEEN

Zowel in de gemeenten Bloemendaal als Velsen en meer in het bijzonder in Driehuis, Velsbroek, Santpoort-Zuid en Santpoort-Noord, is Brederode alert geweest om bouwmogelijkheden te benutten. Buiten de al genoemde objecten hebben zich in 2010 geen andere mogelijkheden voorgedaan.



LEEFBAARHEID

In de visie van Brederode is goed wonen meer dan alleen een dak boven je hoofd. De realisatie en het behoud van leefbare woningen en complexen is echter geen zaak van corporaties alleen. Brederode werkt hiervoor samen met andere maatschappelijke instellingen, politie en justitie. In de gebieden waar Brederode werkt, weten partijen elkaar te vinden; er wordt informatie uitgewisseld en beleid wordt op elkaar afgestemd.

Huidige 'algemene' leefbaarheidsactiviteiten van Brederode zijn:

- › Bemoeizorg
- › Optreden bij overlast
- › Bemiddeling bij burenruzies
- › Stimuleren en ondersteunen buurtcommissies
- › Aansluiten bij Buurtschouwen
- › Deelnemen aan Sociaal Team Bloemendaal
- › Deel uitmaken van Noodteam Velsen
- › Deel uitmaken van overleg Burennetwerk
- › Beschikbaar stellen KANSwoningen (zorgdakwoningen en contingentwoningen onder een dak)
- › Wonen met zorg (verwezenlijken woningen met zorg)
- › Wonen Plus (gratis abonnement voor huurders van 65 jaar en ouder)
- › Verhuur aan maatschappelijke organisaties.

Specifieke leefbaarheidsprojecten van Brederode zijn:

- › Speelvoorzieningen voor de jeugd (2010: opening nieuwe speelvoorziening Van Dalenlaan in Santpoort-Zuid)
- › Groenvoorzieningen (verzorgen prettige leefomgeving ondermeer door opknappen tuinen bij complexen Bos en Duinlaan, Zonnehof en Korte Kleverlaan)
- › Participeren in vervoer (mede-initiatiefnemer en sponsor van project Buurtbus in Bloemendaal met als doel vermindering sociaal isolement van onze huurders in (voornamelijk) Vogelenzang en Aerdenhout)
- › Buurtbemiddelingsproject in Velsen (projecttrekker en medefinancier)
- › Buurtbemiddeling in Bloemendaal (projectinitiator i.s.m. Pré Wonen)
- › Deelname aan Wijkteams in gemeente Velsen (Velsbroek/Santpoort-Zuid)
- › Deelname aan samenwerkingsverband ter bestrijding van woonfraude
- › (Mede-) initiatiefnemer en deelnemer aan Project Skaeve Huse; huisvesting voor personen met een bijzondere leefwijze, die als gevolg van hun gedrag niet in aanmerking komen voor reguliere toewijzing van een woning.

Brederode zet in op het uitbreiden van haar leefbaarheidsactiviteiten, voor zover betrekking hebbend op 'wonen' in brede zin en afgestemd op de behoeften van de omgeving.



KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

In 2010 heeft voor de derde keer bij Brederode de meting voor het KWH-Huurlabel plaatsgevonden. Het doel dat Brederode had met deelnemen aan het onderzoek was allereerst de meting van de tevredenheid van de huurders, om waar mogelijk de dienstverlening nog verder te verbeteren. Omdat de corporatie het voorgaande jaar al op tien onderdelen is getoetst met positief resultaat, is in het verslagjaar op vijf onderdelen de kwaliteit van dienstverlening gemeten. Het betrof de volgende onderdelen; Corporatie bezoeken, Woning zoeken, Woning betrekken, Huur betalen en Reparatie uitvoeren. Dit is gebeurd door middel van tests via e-mail, bezoeken aan de corporatie en verschillende enquêtes onder de huurders.

Resultaten en Conclusie

Begin december 2010 heeft Brederode de resultaten van het onderzoek ontvangen. Over het algemeen zijn de huurders van Brederode tevreden over de dienstverlening van de corporatie. Vooral op de onderdelen 'woning zoeken' en 'betrekken van de woning' scoort Brederode – ten opzichte van collega-corporaties – zeer hoog. Ook de meting aan de hand van de 'mysteryshopmethode' van KWH, waarbij Brederode onverwacht werd bezocht, had doorgaans een positief resultaat. Er blijft natuurlijk wel een en ander voor verbetering vatbaar en het is zaak om hetgeen nu in orde is, ook op het gewenste niveau te houden.

Uit de meting van vorig jaar kwam naar voren dat de belangrijkste verbeterpunten globaal in twee categorieën kunnen worden onderscheiden. Ten eerste de informatievoorzieningen, ten tweede de aandachtspunten met betrekking tot de wijze van uitvoering van werkzaamheden door de medewerkers en bedrijven die namens Brederode werkzaamheden uitvoeren.

Op beide terreinen hebben verbeteringen plaatsgevonden of is minimaal het kwaliteitsniveau gelijk gebleven, hetgeen - gezien de positieve waardering - ook door de huurders is opgemerkt. Brederode scoorde gemiddeld een 8 en bereikte daarmee op dat moment de 26ste positie van de 197 in de landelijke scorevergelijkinglijst van het KWH huurlabel.

De resultaten zijn voorgelegd aan bestuur, Raad van Commissarissen en Huurdervereniging i.o. en worden via het bewonersblad en de website teruggekoppeld aan alle bewoners.

De resultaten worden geanalyseerd en leiden tot een verbeterplan. In 2011 zal de kwaliteit van dienstverlening van Brederode wederom door het KWH worden getoetst.

FINANCIËN

Financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een belangrijk prestatieveld. Ook is het van het grootste belang dat de middelen doelmatig en rechtmatig worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. Zowel het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) beoordelen de financiële draagkracht van corporaties op basis van kasstromen en niet meer op basis van bedrijfswaarden. Anders gezegd, men probeert niet meer te beoordelen of de investering verantwoord is, maar kijkt aan de hand van de binnenkomende en uitgaande gelden - vooral de eerstkomende 5 jaar - of de corporatie het kan betalen. Het CFV concludeerde dat de solvabiliteit van Brederode voldoende is om de voorgenomen activiteiten op de middellange termijn te kunnen uitvoeren (een A-status).

In de meerjarenbegroting 2010/2019 is met betrekking tot het verkoopprogramma ondermeer opgenomen dat:

- ▶ De verkoopvijver van woningen die na leegkomen bestemd zijn voor vrije verkoop tegen marktwaarde uit 43 woningen bestaat, waarvan er maximaal 16 verkocht worden. In 2010 is 1 woning verkocht.
- ▶ Met ingang van 2010 40 vrije sectorwoningen bestemd zijn voor verkoop met korting en onder voorwaarden. In 2010 zijn 4 vrije sectorwoningen verkocht.

Het resultaat over 2010 bedraagt € 352.000 negatief (2009: € 5,7 miljoen positief). De resultaten van de laatste jaren worden sterk beïnvloed door waardeontwikkelingen van het woningbezit. De waardeontwikkelingen waren over 2010 negatief, onder andere door het wijzigen van de uitgangspunten zoals rente en huurstijgingen. Als we de invloed daarvan uitschakelen is het resultaat over 2010 € 917.000 positief. Het vergelijkbare cijfer – het exploitatieresultaat - over 2009 is € 564.000 positief.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen doet uitgebreid verslag van haar toezicht en heeft bij de uitvoering daarvan nauwlettend de voorschriften uit de Governancecode gevolgd. In het verslagjaar heeft de Raad bijzondere aandacht besteed aan de financiële risicobeheersing van Brederode en het door het bestuur gevoerde beleid hierin. Ook heeft de Raad die tot mei 2010 functioneerde intensief deelgenomen aan de discussie over de omvorming van de vereniging naar een stichting en van een drie- naar een tweelagenstructuur. De per mei 2010 benoemde Raad heeft actief meegedacht over de aanpassing van de statuten, toezicht uitgeoefend op het bestuur en meegewerkt aan de visitatie. De Raad van Commissarissen heeft desgevraagd het bestuur op onderdelen geadviseerd.

Advies Raad van Commissarissen aan de Algemene Ledenvergadering

Conform artikel 43, lid 1 van de statuten van de vereniging, zijn de jaarrekening en het Volkshuisvestingsverslag over het boekjaar 2010, evenals het door het bestuur gevoerde beleid in het jaar 2010 onderzocht.

Mede naar aanleiding van de accountantsverklaring en het accountantsrapport over 2010 van PricewaterhouseCoopers Accountants, verklaart de Raad van Commissarissen hierbij genoemde bescheiden akkoord te hebben bevonden en in het algemeen in te stemmen met het door het bestuur gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen stelt de ledenvergadering van woningbouwvereniging Brederode voor haar goedkeuring te geven aan de jaarstukken en het gevoerde beleid en het bestuur decharge te verlenen als bedoeld in artikel 12, lid 4 van de statuten.



