

Bergopwaarts
@boW



MEEST ACTIEVE
CORPORATIE 2010

Bergopwaarts:
90 jaar en
springlevend!

verslag 2010

Voorwoord

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft een goed jaar achter de rug. Meer en meer hebben wij ons in ons jubileumjaar geprofileerd als een corporatie met ambitie, die een actieve rol speelt in de samenleving. Met genoegene presenteer ik u dan ook het populaire jaarverslag 2010.

“Samen de toekomst bouwen” is de titel van ons ondernemingsplan. Dat blijft onze missie. We hebben echter als gevolg van de economische crisis niet alle doelen behaald die we ons hadden gesteld. De woningmarkt zit behoorlijk op slot en ik denk dat het kabinet niet van plan is hier zijn verantwoording in te nemen. We zien de huurachterstanden oplopen, een teken dat het onze klanten direct raakt. Toch zijn er meer mensen doorgestroomd naar nieuwbouwwoningen.

Het is bijzonder goed nieuws te noemen dat we ondanks de crisis onlangs zijn uitgeroepen tot meest actieve bouwer onder woningcorporaties! In 2010 investeerden we 13% van de waarde van onze vastgoedportefeuille in vernieuwing of verbetering. Ook in de voorgaande jaren had Bergopwaarts een top vijf positie in deze IPD/aeDex index.

Maatschappelijk presteren

Maatschappelijk presteren staat bij ons hoog in het vaandel. Meer dan ooit hebben we ons gefocust op de talrijke lokale vraagstukken en hebben we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid waargemaakt. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals dementerende ouderen, mensen met beperkingen en autistische jongeren zijn hiervan goede voorbeelden. Met lef en creativiteit zetten wij ons in als maatschappelijk ondernemer.

We realiseerden in 2010 passende oplossingen voor starters en senioren en we zijn betrokken bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed. We bieden onze klanten keuzemogelijkheden en geven hun een kans op betaalbare koop- en huurwoningen.

Financieel hebben we in 2010 een prima bedrijfsresultaat behaald met een bedrijfswinst van 27,5 miljoen euro. We zijn een financieel gezond bedrijf.

Terugblikken is ook vooruitblikken. Komend jaar gaan we graag, vanuit ons nieuwe kantoorpand aan de Poort in Deurne, verder om onze klant van dienst te zijn met een goede woning in een plezierige woonomgeving.

Een spannend jaar met opnieuw veel uitdagingen en plannen.

Chris Theuws,
directeurbestuurder



www.bergopwaarts.nl

Postbus 301

5750 AH Deurne

T 0493 32 73 00

F 0493 32 73 99

E mail@bergopwaarts.nl

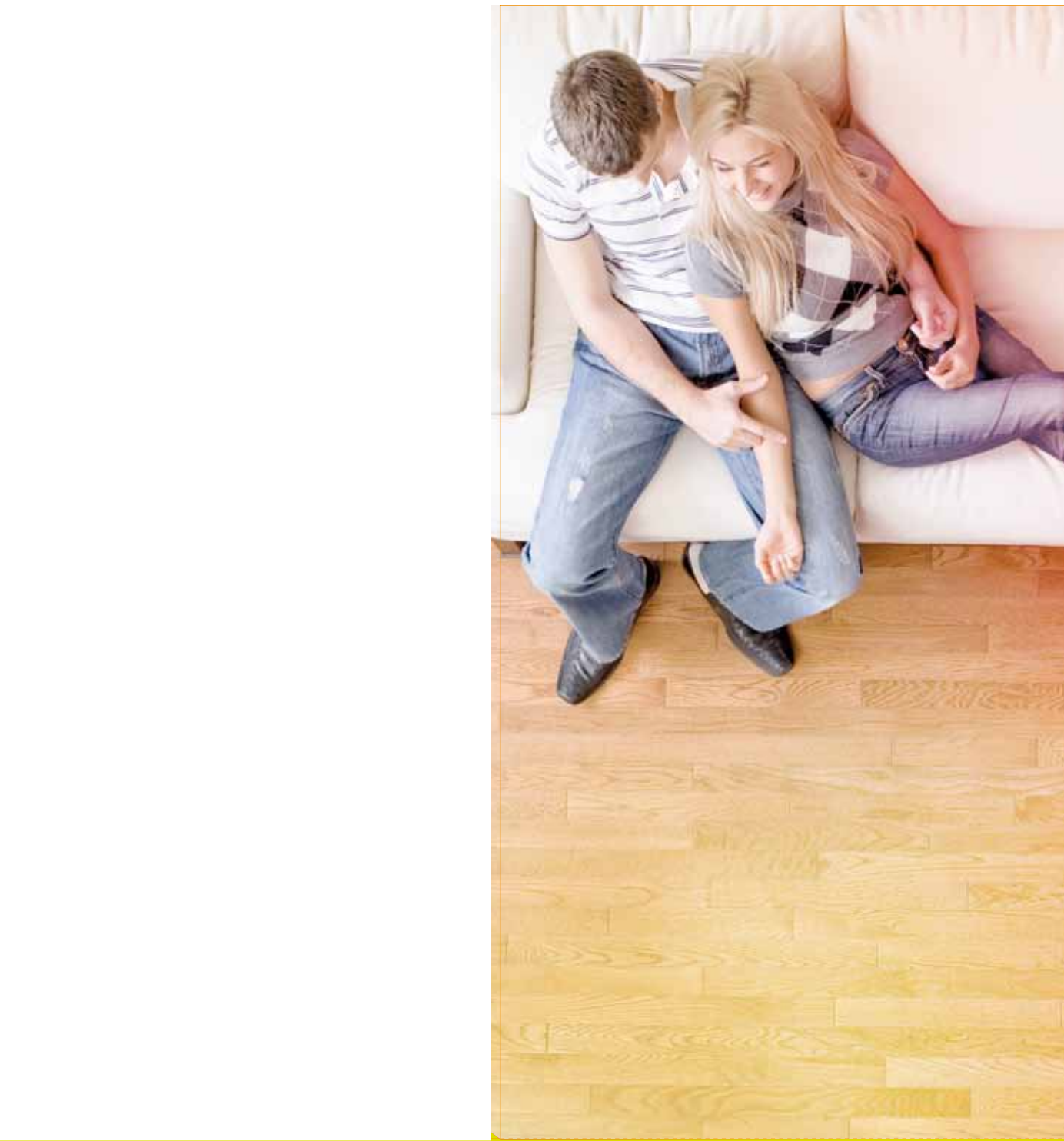
I www.bergopwaarts.nl

Bank 11.08.11.763

BTW 002734497B01

K.v.K. 17024192

Woningbouwvereniging Bergopwaarts



3 Nieuwbouw: unieke projecten

2010 was een hectisch jaar. Ondanks de economische crisis hebben we de bouwproductie op gang weten te houden en zijn er vanuit onze visie op maatschappelijk verantwoord ondernemen diverse mooie samenwerkingsprojecten opgeleverd. Er zijn 101 sociale huurwoningen, 32 sociale koopwoningen en 10 vrije sector koopwoningen gerealiseerd.

Dat we ons onderscheiden met onze actieve houding ondanks de crisis, bleek onlangs bij de bekendmaking van de jaarlijkse vastgoedindex IPD/aeDex; we zijn uitgeroepen tot meest actieve bouwverzorger onder woningcorporaties! In 2010 investeerden we 13% van de waarde van onze vastgoedportefeuille in vernieuwing of verbetering.

Enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd in 2010. In de nieuwe wijk De Rijkse Vennen in Deurne zijn 16 sociale koopwoningen met Koopgarant opgeleverd en drie vrije sector koopwoningen. In de woonservicezone St. Jozefparochie is een gebouw gekomen met 18 woonplekken waar cliënten van Stichting OKO gehuust vest zijn. Ook de GGZ heeft een mooie plek in de woon-servicezone St. Jozefparochie gekregen. In Deurne zijn aan de Wilgenhof zeven huurwoningen gebouwd (waarvan zes als sociale huur) in combinatie met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In Liessel realiseerden we d'Esdoorn, een appartementengebouw

met elf sociale huurwoningen en zeven koopwoningen. We hebben in samenwerking met woCom uit Someren acht sociale huurwoningen, De Beijerd, op het voormalige Mavo-terrein te Astén in portefeuille genomen.

De Koning
Uniek was ons project in Helmond. Het monumentale pand 'Christus Koning' uit 1930, een voormalig kleinseminarie, renoveerden we volledig en pasten we aan de eisen van de verschillende gebruikers aan. De unieke details, zoals het glas in lood, de kapel en de betegeling in de centrale hal en gangen, zijn zoveel mogelijk in oude stijl hersteld.

Het gebouw heeft in de loop der jaren verschillende bestemmingen gehad, van schoolgebouw tot asielzoekerscentrum. Nu creëerde Bergopwaarts er 56 appartementen. Hiervan zijn er 28 verhuurd aan SMO (Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond) voor de opvang van probleemjongeren. De overige 28 appartementen heeft Bergopwaarts onder grote belangstelling zelf verhuurd aan jongeren. In het project is 2.235 m² opgeleverd voor de Reinier van Arkelgroep. Hier openden in september 2010 Herlaarhof, een centrum voor kinderen jeugdpsychiatrie en De Zwengel, een school voor speciaal voortgezet onderwijs, hun deuren. Op deze manier is een nieuwe maatschappelijke functie aan een historisch gebouw gegeven!



6 Wonen en zorg verenigd in de wijken

Visie op wonen en zorg

In 2010 heeft Bergopwaarts een visie ontwikkeld op wonen en zorg. Wij vinden dat mensen, ook als zij zorg nodig hebben, zoveel mogelijk in hun eigen vertrouwde woonomgeving moeten kunnen blijven wonen. Wij kijken daarbij verder dan alleen het vastgoed. Door netwerken en samenwerken, creëren we optimale condities om wonen en zorg te combineren en integreren. We realiseren leefmilieus waar alle klanten, dus ook zorgvragers, zich prettig voelen. Daarbij streven we in complexen naar een juiste balans tussen mensen die geen zorg nodig hebben en zorgvragers. Bij de laatste groep maken we in onze visie onderscheid tussen 'ouderen' en 'anderen die zorg nodig hebben'; de mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking.

In de praktijk

Bergopwaarts heeft in 2010 de vertaling van de visie wonen en zorg al volop in praktijk gebracht. Denk aan de nieuwbouwprojecten in de woonservicezones Liessel en de St. Jozefparochie, de renovatie van de

Koning van Helmond, de samenwerkingsovereenkomst met Tweedelig (twaalf woningen voor verstandelijk/meervoudig gehandicapte jongeren in Astén) en de initiatieven Thuishuis (kleinschalige samenwoonvorm voor alleenstaande senioren) en De Droom (initiatief voor een huis waar kinderen met het Syndroom van Down begeleid kunnen wonen). Hiermee ontwikkelde(d) en we een aantal innovatieve woonvormen.

Urgentieverklaringen en aanbrengen voorzieningen

Met betrekking tot wonen en zorg hebben 22 bewoners in 2010 urgentie toegewezen gekregen; vijftien bewoners op basis van medische indicatie en zeven bewoners op basis van Wet maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Daarnaast is voor 98 woningen de aanvraag voor de oplosregeling gehonoreerd, waarbij kleine aanpassingen of voorzieningen ervoor zorgen dat men langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen. De gemeenten hebben in het kader van de WMO aan Bergopwaarts opdracht gegeven om in nog eens 50 andere woningen voorzieningen aan te brengen.

1 Governance, transparantie en integriteit

Transparantie en integriteit blijven voor Bergopwaarts onverminderd belangrijk. Het zijn pijlers voor hoe wij willen ondernemen. Daarbij hoort een heldere organisatiestructuur met deels democratisch gekozen beleidsbepalers. De diverse organen binnen die structuur controleren elkaar en leggen verantwoording naar elkaar af. Ook dat draagt bij aan hoe wij willen werken.

Governance: hoe wij ondernemen

Bergopwaarts heeft een democratisch gekozen Ledenraad. Ons stelsel kent achtereenvolgens de Ledenraad, het Bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). Wij vinden duidelijkheid rond de voornemens en het functioneren van deze organen, essentieel voor goed ondernemerschap.

Belangrijk is dat tussen de RvC en de Ledenraad een goed samenspel ontstaat. Dat is nodig omdat dit onder andere bepalend is voor de agendering van de onderwerpen, het advies over de vast te stellen doelstellingen en het onderzoek naar de jaarstukken en het gevoerde beleid. De Raad functioneert daarmee als de 'oren en ogen' van de Ledenraad.

Transparantie en integriteit

Bergopwaarts heeft een maatschappelijke doelstelling. We werken met drie gedragscodes die verduidelijken wat integriteit voor ons betekent: de gedragscode voor beleidsbepalers (Ledenraad, RvC en directeurbestuurder), voor leveranciers en voor medewerkers. In de gedragscodes is alles te vinden over de normen en waar-

den die voor Bergopwaarts gelden als het gaat om integriteit.

Er zijn in 2010 geen meldingen van (mogelijke) integriteitsschendingen binnengekomen bij de RvC, directie en management. We blijven in 2011 actief met ons integriteitsbewustzijn. Het beleid wordt jaarlijks getoetst.



Transparantie en integriteit.

2 Resultaten ondernemingsplan

Samen de toekomst bouwen. Dat is de naam van ons ondernemingsplan voor de periode 2009-2012. Onze omgeving kreeg veel aandacht bij de realisatie van het plan. Daardoor mag het document met 'recht' maatschappelijk ingebed' genoemd worden. De opgave en de gekozen doelen worden hierdoor breed gedragen.

Jaarlijks actualiseren van het ondernemingsplan

Ieder jaar kijken we kritisch naar het ondernemingsplan. Het is immers geen statisch document, waarin belangrijke keuzes voor een periode van vier jaar vastgepind staan. De crisis op de woningmarkt, de beleidskeuzes van de rijksoverheid en voortschrijdend inzicht bij Bergopwaarts hebben geleid tot de actualisering van enkele doelstellingen.

Zes uitgangspunten

We liggen op schema met de zes uitgangspunten van het ondernemingsplan.

- We zijn in de eerste plaats een vastgoedonderneming. We realiseren onze doelen als het gaat om de samenstelling en omvang van onze vastgoedportefeuille. We hebben een groot aantal woningen in bezit en blijven de komende tijd groeien.
- We zijn er voor iedereen en in het bijzonder voor huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt. De betaalbare woningen zijn beschikbaar voor de lagere inkomensgroep.
- We leveren vernieuwende producten en diensten en betrekken onze klanten en belanghouders bij onze plannen en beleidsvorming. Onze individuele klanten bieden we keuzes en keuzevrijheid. De klanten zijn tevreden over het onderhoud en de dienstverlening.

- Wij staan voor de kwaliteit van ons woningbezit. De woningen ondergaan periodiek een keuring waardoor we garanderen dat onze woningen technisch veilig en in orde zijn. En passend, zowel in prijs als in woonmogelijkheden. Zo kunnen onze klanten zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.
- Onze woningen liggen in prettige, leefbare wijken. Om dat zo te houden werken we in de wijken samen met gemeente, politie, welzijnsorganisaties en buurtbewoners. Op die manier houden we de leefbaarheid in onze wijken in stand.
- Bergopwaarts gaat zorgvuldig om met de leefomgeving. Met onze activiteiten willen we het milieu zo min mogelijk belasten. In de organisatie staat milieuvriendelijk handelen voorop.

MEEST ACTIEVE CORPORATIE 2010

4 Woonservicezone: de bewoners erbij betrekken

In 2010 zijn we weer bijzonder actief geweest in de woonservicezone St. Jozefparochie in Deurne. In het afgelopen jaar is het merendeel van de bijna 200 appartementen opgeleverd.

Contact met elkaar

Gedurende dit jaar zijn er in de wijk veel nieuwe bewoners bijgekomen. Er is hard gewerkt om hen welkom te heten en ze te ondersteunen bij het vinden van hun weg in de wijk.

Aantal activiteiten

Er is een succesvolle, wekelijkse buurtkamer in 'het Hofke van Marijke'. Vijf vrijwilligers ontvangen hier elke donderdagochtend tegen de veertig bezoekers. Er is op grote schaal zwerfvuil ingezameld en er hebben drie proeverijen plaatsgevonden. Het eten hiervoor werd voortgevoerd door vrijwilligers. Eten is altijd een welkome stimulans voor onderling contact. Er zijn ontmoetingsmiddagen gestart waarin senioren mixten met bewoners van de GGZ woonvorm.

Op 19 juni stond de wijk in het teken van sport en spel waar jong en oud met elkaar in contact kwamen. Dit is een goed voorbeeld van hoe Bergopwaarts zich inzet voor een wijk waarin bewoners prettig samenleven. Zo dragen we bij aan het minimaliseren van sociaal isolement.

Projectgroep Diensten

In de projectgroep Diensten worden de activiteiten voor de woonservicezone afgestemd. De projectgroep bewaakt de voortgang en stelt bij naar geconstateerde behoeftes. De projectgroep rapporteert hierover aan de stuurgroep. In 2010 is de projectgroep vijf keer bij elkaar gekomen.

Sinds 2010 is de wijkraad St. Jozefparochie vertegenwoordigd in de projectgroep Diensten. Met de leden van de wijkraad voeren we regelmatig overleg over ontwikkelingen in de wijk. Zo worden bewoners betrokken bij de groei van de woonservicezone.



7 Onze interne organisatie

Personeelsopbouw 31-12-2010

Full-time equivalents (fte's)		4711
Aantal medewerkers		53
Percentage parttimers		34%
Percentage vrouwen		47,4%
Percentage mannen		52,6%
Aantal indiensttreders 2010		1
Aantal uitdiensttreders		5
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie		
20 tot 35 jaar		7
35 tot 50 jaar		28
50 tot 65 jaar		18
Stagiaires		3
Gemiddelde leeftijd medewerkers Bergopwaarts		45,2

Ziekteverzuim	norm	2010	2009
Ziekteverzuim	3,50%	3,3%	4,4%

De directeurbestuurder is belast met het besturen van de woningbouwvereniging. Op 1 mei 2010 kreeg de heer Chris Theuvs na zijn eerste vierjarige contract een herbenoeming voor een even lange periode. De directeurbestuurder vormt samen met de managers het managementteam waarin gezamenlijk de bestuursbesluiten genomen worden.

Visie op de organisatie

Bergopwaarts is toekomstbestendig en wil dat blijven. Daarom is gekeken hoe onze organisatie opnieuw vorm te geven. Hiervoor is de 'Visie op de organisatie' ontwikkeld. Deze had gevolgen voor onze medewerkers. Na het raadplegen van zijn achterban bracht de ondernemingsraad advies uit. De directeurbestuurder en de vakbonden zijn een sociaal plan overeengekomen.

Met het betrekken van ons nieuwe kantoor op 20 december zijn alle medewerkers in hun 'nieuwe' functie geplaatst en zijn we gestart met de gewenste ontwikkeling van zowel onze medewerkers als de organisatie in zijn geheel.

90-Jarig bestaan!

Jubileumjaar

In 2010 hebben we samen met onze huurders en stakeholders onze gaste verjaardag gevierd! Op 14 juni, de dag van oprichting, deelden we in alle wijken waar wij woningen bezitten ijsjes uit aan onze huurders. Met de medewerkers en hun partners hebben we, in combinatie met de personeelsvereniging, een bezoek gebracht aan Gent.

Voorgeschiedenis

Onze organisatie vond haar oorsprong in De Zeilberg, een kerkdorp dat bij de gemeente Deurne hoort. Daar richtte een handvol vrijwilligers met onder meer Pastoor Pijgen in 1930 de Rooms Katholieke Woningbouwvereniging 'Bergopwaarts' op. Na de oprichting bouwden zij 20 arbeiderswoningen. Het bleef stil tot 1954. Pas daarna begon eerst een voorzichtige en later een explosieve groei. In 2010 telde ons bezit zo'n 4.800 woningen.

De Wijkwens

Ter ere van het jubileum schreef Bergopwaarts een prijsvraag uit. Huurders kregen de kans een Wijkwens in te dienen die hun eigen wijk, buurt of straat mooier, leefbaarder, schoner of veiliger kon maken. Geert Driessen uit Deurne werd uit dertig inzendingen gekozen als winnaar van de prijsvraag. De bewoner, die een woning huurt aan de Kokmeeuw, wilde de wandpanelen bij de appartementen in zijn straat graag verfraaid zien met foto's of illustraties van kokmeeuwen. Bergopwaarts besloot om niet alleen de drie appartementencomplexen aan de Kokmeeuw op te fleuren, maar ook de omliggende straten zoals de Kolkans en de Wintertaling bij het project te betrekken. Op 30 september werd het resultaat onthuld.

Inhoud

Voorwoord

- Governance, transparantie en integriteit
- Resultaten ondernemingsplan
- Nieuwbouw: unieke projecten
- Woonservicezone: de bewoners erbij betrekken
- Leefbaarheid: woongenot staat voorop
- Wonen en zorg verenigd in de wijken
- Onze interne organisatie
- 90-Jarig bestaan!
- Door samenwerking samen sterk
- Nieuw kantoor midden in het werkgebied
- De huidige woningmarkt
- Verkiezingen Ledenraad
- Kangoeroewoningen
- Woonservicezone St. Jozefparochie, Blok 2b
- Veel uitdagingen en plannen voor 2011
- Kengetallen
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht

5 Leefbaarheid: woongenot staat voorop

Bergopwaarts draagt bij aan prettige, leefbare wijken. Het woongenot van onze huurders staat voorop. Als een wijk goed bekend staat, wil men er graag wonen en dat is weer goed voor de waarde van ons vastgoed. Daarnaast zorgt een goede buurt voor stabiliteit en zelfdezaamheid van de bewoners.

Samen met partners werken aan leefbaarheid

Onze woningen liggen in prettige, goed leefbare wijken. Dat blijkt ook uit de leefbaarheidsmonitor. Om dit in stand te houden werken we samen met gemeente, politie, welzijnsorganisaties en buurtbewoners. Goed contact in de wijken is van cruciaal belang. De diverse dorps- en wijkraden in Deurne en Astén zijn voor Bergopwaarts belangrijke informatiebronnen om te weten wat er zoal speelt. We investeren in leefbaarheidprojecten en werken actief aan de beheersing van overlast-situaties.

Leefbaarheidsprojecten

Vanuit de jaarlijks geactualiseerde wijkvisies vormen zich -indien nodig- leefbaarheidsprojecten. De investering in leefbaarheid wordt afgezet tegen de aanwezigheid van ons bezit in zo'n wijk. Werkzaamheden in het kader van leefbaarheid voeren we alleen uit na een kritische beoordeling van de bijdrage aan de leefbaarheid in de desbetreffende wijk. Bergopwaarts heeft daarnaast in 2009/2010 deelgenomen aan de werkgroep 'Rendement van Maatschappelijk Dividend', georganiseerd door de SEV en Aedex. De resultaten van het onderzoek bieden aanknopingspunten voor ons te voeren beleid.

Een aantal activiteiten

Wij ondersteunen activiteiten die bewoners organiseren die passend zijn bij onze visie.

In de Deurnese wijk Koolhof is 'Kijk Uit!' van start gegaan. Dit is een initiatief van politie, welzijn en wijkbewoners om toezicht te houden in de nachten waarin veel uitgaande mensen door de wijk komen. Hiermee is het aantal vernielingen in de wijk al drastisch verminderd. Daarnaast is de 'PrikNick' een goede activiteit geweest om een opruimactie in de wijk te combineren met een picknick voor alle deelnemers. Bergopwaarts stak tijd en geld in woonbegeleiding, wijkbeheerders en buurtbemiddeling. Van de overlastklachten was meer dan 95% beheersbaar. In samenwerking met de gemeente en Stichting Welzijn Deurne realiseerden we ten slotte ook 'De Speelhof', een initiatief van wijkbewoners voor een nieuwe speeltuin.

In de Bloemenwijk in Astén is in 2010 het nodige gebeurd. Collega-corporatie woCom kwam terug op zijn woningbouwambitie binnen het plangebied. Dit zorgde voor de nodige consequenties ten aanzien van eerdere plannen en de plaatsing van de Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV). Bergopwaarts is hierover in onderhandeling met de gemeente Astén. Er is een begin gemaakt met de renovatie van woningen binnen de wijk.



8 Door samenwerking samen sterk

Als maatschappelijk ondernemer hebben wij intensief contact met onze belanghebbenden. Zowel in kleiner als groter verband worden verschillende actuele onderwerpen behandeld. Onze belanghebbenden variëren van gemeenten en zorgpartijen tot wijkcommissies en ouderenbonden. Maar ook leveranciers, kredietinstellingen, scholen en buurtverenigingen horen hierbij. De diversiteit zorgt voor een breed palet aan relaties.

Belanghouders in de eerste ring

In de 'inner circle' van belanghouders bevinden zich de huurders en hun organisaties en de gemeenten. Met gemeenten en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO) is het contact het meest intensief. Zij hebben de meeste invloed op ons en op onze keuzes. De gemeente en de HBO verwachten dan ook dat we onze beleidskeuzes maken met inachtneming van de lokale behoefte, de visie van het lokale bestuur, de lokale woningbouwopgave en de behoeften en wensen van de klant. Door regelmatig overleg en frequent contact ontstaat er een gezamenlijke visie op de lokale opgave en de rol en het belang van de verschillende partijen daarin.

Belanghouders in de tweede ring
Iets verder weg, maar nog steeds dichtbij, positioneren we de maatschappelijke organisaties en collega-corporaties. Met hen hebben we samenwerkingsafspraken gemaakt of overeenkomsten afgesloten met betrekking tot (zelfstandig) wonen, leefbaarheid, herstructurering en de levering van aan wonen gerelateerde (zorg)diensten. De afspraken hebben betrekking op specifieke projecten en thema's, afhankelijk van het specialisme en de doelgroep van de desbetreffende organisatie. Het gaat hier om organisaties als De Zorgboog, Savant, Prodas, welzijnsinstellingen (SWD, Onis), vluchtelingenwerk, organisaties voor maatschappelijke ondersteuning zoals SMO, maar bijvoorbeeld ook de politie. Deze groep belanghouders heeft niet die invloed op het beleid die HBO en gemeente hebben. We hebben elkaar echter wel nodig; er is een wederzijds belang om ze inzicht te geven in ons beleid en onze strategie. We moeten hun uit kunnen leggen waarom we bepaalde keuzes maken. Aan die wens komen we tegemoet door duidelijke doelen te stellen en transparant te communiceren over keuzes en resultaten. Zo boeken we samen de meest optimale resultaten.

