Jaarverslag 2010

Stichting Garantie Woningbouw
Jo Roelof Zeeman

Burghtlanden fase 2a, De Goorn

Burghtlanden fase 2a, De Goorn

Foto voorzijde: Burghtlanden fase 2a, De Goorn

I. Algemeen

A. Inleiding

Vorig jaar schreven wij in het voorwoord bij het jaarverslag dat voor een goed functioneren van de woningmarkt onzekerheid een slechte zaak is. En die onzekerheid bestaat nog steeds. Weliswaar heeft het huidige kabinet laten weten dat in deze periode er niet gaat worden getornd aan de aftrek van de hypotheekrente, maar wat de verdere toekomst brengen zal, is ongewis.
Wel is er paal en perk gesteld aan de hoogte van de hypotheek die men bij de aankoop van een huis kan verkrijgen. Het is nog niet zolang geleden dat een hypotheek zo'n 30 procent boven de waarde van de woning kon worden afgesloten. Heel risicovol. Als één van de twee mensen die samen een huis hebben om wat voor reden dan ook uitvalt, wordt de hypotheeklast zwaar te dragen. Als de huizenprijzen dalen – en dat is nu het geval – is er al weer een ander risico. Voorzichtigheid hoort altijd troef te zijn als je je in de schulden steekt.
Gelukkig is, na de crisis van twee jaar terug, de economie in ons land weer in herstel. De industrie loopt prima, de export is fors toegenomen. Maar de bouw en de bedrijven die daar hun brood verdienen hebben het moeilijk. Veel kantoren staan leeg, veel woningen staan in de verkoop. Als je een nieuw huis hebt gekocht voordat je je oude huis hebt verkocht, heb je een groot probleem.
Dat alles verklaart ook dat ZeemanVastgoed het afgelopen jaar minder heeft omgezet. Er zijn in 2010 slechts 20 certificaten door onze Stichting afgegeven. Er werden in 2010 96 woningen verkocht. Een 'dun' jaar dus.
Overigens is er ook dit jaar geen enkele aanvraag geweest voor een "bindend advies". Dat zegt alles over de kwaliteit van de woningen, die door ZeemanVastgoed ontwikkeld zijn en over het feit dat – als zich een reëel probleem voordoet - dat in overleg wordt opgelost.
De Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman is al vele jaren actief. In dit jaarverslag een mooie foto van 25 jaar geleden, met o.a. de toenmalige staatssecretaris mr. Gerrit Brokx (mijn voorganger als voorzitter) en de heer J.R. Zeeman (still going strong).

H. Wiegel,
voorzitter
april 2011

Foto gemaakt op 22 oktober 1986 t.g.v. de 1e paal, geslagen door Gerrit Brokx, staatssecretaris van VROM. Van links naar rechts. Aannemer Nic Vink, Han Meijer, Gerrit Brokx en architect Jo Roelof Zeeman.

B. Doelstelling

De Stichting is per 7 mei 1982 opgericht met als doelstelling een goede kwaliteit te bevorderen van de woningen die in Nederland worden gebouwd waarbij ZeemanVastgoed b.v. betrokken is en verantwoordelijk is voor het ontwerp. De bouw dient te geschieden onder directie en toezicht van Zeeman Architekten BNA b.v. of ZeemanVastgoed b.v. te Hoorn.

C. Toetsing

De toetsingsprocedure is in het verslagjaar ongewijzigd gebleven.

Schepenwijk II fase 2, Medemblik

II. Verslag van het bestuur over het jaar 2010

A. Bestuurssamenstelling

De samenstelling van het bestuur luidde per 31 december 2010 als volgt:

De heer H. Wiegel	- voorzitter
De heer ir. C.J. Vriesman	- secretaris
De heer mr. J.J.H. Pop	- penningmeester
De heer J.R. Zeeman	- bestuurslid
Mevrouw K.M. Zeeman	- administrateur

B. Bestuursvergaderingen

Er werden 4 vergaderingen gehouden in 2010 en wel op 17 februari, 3 juni (jaarvergadering), 20 september en 23 november.

27e jaarvergadering 3 juni 2010.
v.l.n.r.: Hans Wiegel, Jaap Pop, Karin Zeeman, Kees Vriesman en Jo Roelof Zeeman

C. Bestuursbesluiten in 2010

17 februari:
- Garantiecertificaten:
  5624 (planreg. nr. 02.002), 6402 (planreg. nr. 05.004), 6656 (planreg. nr. 06.001A) en 6746 (planreg. nr. 06.003) zijn overgeschreven op de nieuwe eigenaren.
- Er wordt akkoord gegeven op het houden van de jaarvergadering op 3 juni in afwijking tot de statuten waarin uiterlijk 1 juni staat vermeld.

3 juni:
- Garantiecertificaten:
  6826 (planreg. nr. 06.005) en 7221 (planreg. nr. 08.003) zijn overgeschreven op de nieuwe eigenaren.
  1 verzoek tot overschrijving van garantiecertificaat 5329 (planreg. nr. 01.001) is afgewezen, omdat de garantietermijn is verstreken.
- 2 nieuwe plannen (G10.001 en G10.002) zijn goedgekeurd en ingeschreven.

20 september:
- Aanpassing van de lay-out van de koop-/aannemingsovereenkomst i.v.m. een duidelijke
- vermelding van de naw-gegevens van verkoper en koper(s).

23 november:
- Garantiecertificaten:
  7012 (planreg. nr. 07.005) is overgeschreven op de nieuwe eigenaren.
- Accordering van de door Bouwfonds Ontwikkeling b.v. te hanteren koopovereenkomst en Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting.

Schepenwijk II fase 2, Medemblik

Schepenwijk II fase 2, Medemblik

D. Toetsing/Onderzoek

Aangemelde plannen dienen, alvorens in behandeling te worden genomen, vergezeld te gaan van een toetsingsrapport van Woningborg Advies te Gouda. Woningborg Advies toetst de plannen aan de hand van een door het bestuur van de Stichting goedgekeurde checklist en op basis van het Bouwbesluit en de garantieregeling.

Deloitte Accountants B.V. te Hoorn heeft een aantal specifieke werkzaamheden met betrekking tot bepaalde maatregelen van administratieve organisatie en interne controle ter zake van door de Stichting verrichte dienstverlening in het boekjaar 2010 uitgevoerd. Deloitte Accountants B.V. is nagegaan of:

- het bestuur van de Stichting de ingekomen plannen heeft goedgekeurd en na goedkeuring heeft ingeschreven in het Register van Goedgekeurde plannen;
- voor alle goedgekeurde plannen door een extern bouwkundig bureau een positieve uitkomst is verstrekt bij de toetsing of de projectuitgangspunten voldoen aan de eisen genoemd in de Garantieregeling voor eengezinswoningen 2009 van de Stichting;
- voor alle, in het Register van Goedgekeurde plannen, ingeschreven plannen door het bestuur van de Stichting en N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga ondertekende garantiecertificaten zijn opgemaakt;
- of met betrekking tot alle, in het Register van Goedgekeurde plannen, ingeschreven plannen:
    - een contract tussen ZeemanVastgoed B.V. en een aannemer is gesloten;
    - een bouwvergunning is afgegeven door de gemeente waarin het betreffende project gesitueerd zal worden en
    - de begrote aanneemsom voor de bouw van de woningen in betreffend project in de dekking van de CAR-verzekering is opgenomen.
    - de gegevens over 2010 zoals opgenomen in het jaarverslag van de Stichting, onder III. Financiële opzet, juist zijn weergegeven.

Voor een volledige uiteenzetting van de voorwaarden van de uitgevoerde werkzaamheden, de uitgevoerde werkzaamheden en de uitkomsten van onze werkzaamheden verwijzen wij naar het rapport van feitelijke bevindingen gedateerd 27 mei 2011 zoals afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

III. Financiële informatie en kencijfers

A. Financiële opzet

In de financiële structuur van de Stichting is tijdens het verslagjaar geen wijziging opgetreden.

B. Kencijfers

De van belang zijnde kencijfers voor: Met als vergelijking de cijfers van:	2010	2009
Aantal aangemelde plannen	2	6
Aantal goedgekeurde plannen	2	6
Aantal afgegeven certificaten	20	79
Gemiddelde koop-/aanneemsom per ingeschreven woning	€ 261.000,00	€ 254.002,53
Gemiddelde omvang van de goedgekeurde plannen	10	13,2
Aangemelde klachten	0	0
Aanvragen voor bindend Advies	0	0

Reigersborg Zuid fase 4b, Hoogkarspel

Oosterweed fase 2, Grootebroek

IV. Specificatie toegekende certificaten

In 2010 door het bestuur goedgekeurde plannen

Planreg. nr. G10.001 = 10 woningen Burghtlanden fase 2c te De Goorn
Planreg. nr. G10.002 = 10 woningen Burghtlanden fase 2c te De Goorn

Totaal 20 woningen

Burghtlanden fase 2c, De Goorn

Stichting Garantie Woningbouw
Jo Roelof Zeeman
Nieuwe Steen 5 - Postbus 4030 - 1620 HA Hoorn - Telefoon 0229 244944