

SITÉ WOONDIENSTEN

TERUGBLIK OP 2009

INHOUDSOPGAVE

	Gegevens Sité Woondiensten	4
	MAATSCHAPPELIJK JAARBEELD 2009	5
	Voorwoord	7
I	Inleiding	9
II	Corporate Governance	11
III	Verslag van de Raad van Commissarissen	15
IV	Kadernotitie 2009	25
	1. Duurzaamheid & Milieu	25
	2. Wijkontwikkeling	27
	3. Toegang tot de woningmarkt	32
	4. Individuele dienstverlening	39
	5. Partners	40
	6. Mens en onderneming	42
	7. Vermogen, Rendement & Vastgoed	44
V	Verklaring van het bestuur	52
	JAARREKENING 2009	53
	Algemeen	54
	Inleiding	55
	1. Balans na resultaatbestemming	56
	2. Winst- en verliesrekening	58
	3. Waarderingsgrondslagen	59
	4. Toelichting op de fiscale positie	65
	5. Toelichting op de balans	67
	6. Toelichting op de winst- en verliesrekening	84
	7. Overzicht renteresultaat	90
	8. Kasstroomoverzicht volgens indirecte methode	91
	9. Analyse bedrijfswaarde	92
	10. Raad van Commissarissen	93
	11. Overige gegevens	94
	12. Kengetallen	97

GEGEVENS STICHTING SITÉ WOONDIENSTEN

ALGEMEEN

De Stichting Sité Woondiensten in Doetinchem is op 9 januari 1998 ontstaan uit een fusie. De statuten zijn vastgelegd in een notariële akte en de stichting is koninklijk erkend. De stichting is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09055542.

STATUTAIRE NAAM

Stichting Sité Woondiensten

ADRES

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

GEMEENTE

Doetinchem

POSTADRES

Postbus 172, 7000 AD Doetinchem

ALGEMEEN TELEFOONNUMMER

(0314) 37 20 00

ALGEMEEN FAXNUMMER

(0314) 37 20 20

EMAILADRES

site@site-woondiensten.nl

INTERNETADRES

www.site-woondiensten.nl

MAATSCHAPPELIJK JAARBEELD 2009

VOORWOORD

2009 was een roerig jaar. Er zijn veel spannende dingen gebeurd en Sité heeft daar full swing in meegedraaid. Ik noem een paar opvallende gebeurtenissen.

De toekomstige krimp van de bevolking in de Achterhoek is vorig jaar hoog op de agenda gekomen. Volgens de prognoses telt onze regio in 2040 zo'n 25.000 mensen minder dan nu. Er wordt nu nog volop gebouwd om te voorzien in de woningbehoefte voor de eerstkomende jaren. Maar als alle bestaande nieuwbouwplannen doorgaan komen er in de Achterhoek zo'n 14.000 nieuwe woningen bij, terwijl er maar 4.000 nodig zijn. Maatwerk en regionale samenwerking zijn nodig om de woningbouwproductie af te stemmen op de toekomstige behoefte. Gemeenten en corporaties spelen daarin een belangrijke rol. Samen moeten wij afspraken maken over de planning en afstemming van de woningbouwproductie. Eind 2009 is daarin al een belangrijke stap gezet: zeven gemeenten, vijf woningcorporaties en de Provincie Gelderland hebben afgesproken een gezamenlijke visie op het wonen in de Achterhoek te ontwikkelen. Het optimaal benutten van de kansen en het voorkomen van de negatieve effecten van de krimp staan daarbij centraal.

Samenwerking is ook het sleutelwoord in de strijd tegen de economische crisis. De crisis heeft grote impact gehad op de woningmarkt in de Achterhoek. De initiatieven van de Achterhoekse gemeenten, corporaties en ondernemers om hier samen een antwoord op te formuleren, heb ik als bijzonder inspirerend ervaren. In een positieve sfeer hebben we de schouders eronder gezet met als resultaat het Aanvalsplan Achterhoek Authentiek Anders, dat zelfs de landelijke media haalde. In Doetinchem zijn we inmiddels al begonnen met het opstellen van wijkplannen en werken we samen met de gemeente aan een woonvisie voor Doetinchem.

De relatie met onze klanten heeft in 2009 een belangrijke impuls gekregen. Met de instelling van een jaarlijks huurdersdebat en een digitaal klantenpanel geven we onze klanten meer invloed op het beleid van Sité. Ook hebben we onze dienstverlening aangescherpt. Meer nog dan voorheen gaan wij onze aandacht richten op onze primaire doelgroep: mensen met een laag inkomen of een lichamelijke of geestelijke beperking. Juist nu hebben deze mensen een extra steuntje in de rug nodig. Verder hebben we ook in 2009 weer fors geinvesteerd in de leefbaarheid van wijken en dorpen.

Duurzaamheid is in 2009 voor Sité een belangrijk thema geworden. We hebben ons hele wagenpark vervangen door schonere voertuigen op aardgas. Overal in ons werkgebied zie je nu de opvallende aardgasbusjes van onze Snelservice rijden. Maar ons streven naar duurzaamheid beperkt zich niet tot onze eigen bedrijfsvoering. In de Doetinchemse wijk De Hoop zijn we begin vorig jaar gestart met een grootschalige renovatie van 231 huurwoningen, waarbij we veel energiebesparende maatregelen aan de woningen hebben getroffen. Ook in 2010 blijft duurzaamheid voor ons een hot item.

Wat brengt 2010 ons nog meer? Ondanks de crisis zijn we in 2009 een flink aantal nieuwe bouwprojecten gestart. Dat betekent dat we in 2010 een aantal opleveringen kunnen verwachten: de eerste woningen in het Lookwartier, het appartementencomplex Huberros en de multifunctionele accommodatie in Oosseld. Verder maakt Het Nieuwe Pelgrim in Gaanderen na een moeilijke fase in 2010 een doorstart.

Punt van zorg zijn de omvangrijke bezuinigingsmaatregelen die er vanuit Den Haag op onze sector afkomen. Als die maatregelen doorgaan, kunnen wij aanzienlijk minder investeren in maatschappelijk vastgoed, leefbaarheid en al die andere zaken die wij zo belangrijk vinden voor de samenleving.

In de loop van 2010 stellen wij een nieuw ondernemingsplan op voor de komende vijf jaar (2011-2015). In dat proces herijken wij onze koers: wat kunnen wij naast onze volkshuisvestingstaak nog meer betekenen voor de samenleving? Het maken van heldere keuzes is onvermijdelijk. Het spreekt voor zich dat wij onze maatschappelijke partners daarbij betrekken.

De volgende pagina's geven u een beeld van de prestaties van Sité in 2009.

Claus Martinot,
directeurbestuurder

I INLEIDING

OVER SITÉ

Sité is een van de grotere corporaties in de Achterhoek. In de gemeente Bronckhorst en de gemeente Doetinchem verhuren wij goede en betaalbare woningen aan circa 6.900 huishoudens. Naast het verhuren van woningen, bouwen wij ook nieuwe woningen binnen ons werkgebied.

Samen met bewoners en maatschappelijke partners maken wij ons sterk voor leefbare wijken en dorpen waar mensen prettig wonen en waar zij zich thuis voelen. Daarbij gaat onze speciale aandacht uit naar kwetsbare groepen in onze samenleving: mensen die door financiële beperkingen of een zorgvraag moeite hebben zichzelf staande te houden in de maatschappij. De mens staat in al ons handelen centraal.

132 betrokken medewerkers vormen het fundament van onze organisatie. Zij zetten zich dagelijks in voor een prettig woon- en leefklimaat in Bronckhorst en Doetinchem.

VOORSORTEREN OP DE WERELD VAN MORGEN

De wereld om ons heen verandert in snel tempo. Mondiale, landelijke en lokale ontwikkelingen maken dat Sité haar koers voor de komende jaren moet bijstellen.

Sité staat als maatschappelijk ondernemer middenin de samenleving. Dat betekent dat we snel moeten kunnen inspelen op veranderingen in onze omgeving. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen waar wij nu en de komende jaren mee te maken hebben?

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

Het aantal inwoners van de Achterhoek daalt. In 2040 wonen er in onze regio naar verwachting 25.000 mensen minder dan nu. Deze daling doet zich vooral voor op het platteland, maar ook de stad Doetinchem groeit de komende decennia nauwelijks. Wel groeit het aantal huishoudens door een toename van het aantal kleinere huishoudens. Tot 2020 is er in de gemeente Doetinchem behoefte aan ongeveer 2.000 tot 2.400 nieuwbouwwoningen.

De daling van de bevolking in onze regio heeft grote gevolgen voor de woningbouwproductie en voor de leefbaarheid in wijken en dorpen. Regionale samenwerking tussen gemeenten en corporaties is nodig om optimaal in te kunnen spelen op de gevolgen van de 'krimp'. Om die reden hebben zeven gemeenten (Aalten, Bronckhorst, Berkelland, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk), de Provincie Gelderland en zes woningcorporaties (Woningstichting Bergh, Woningstichting Dinxperlo, ProWonen, De Woonplaats, Wonion en Sité) afgesproken om in 2010 een gezamenlijke visie op het wonen in de regio Achterhoek op te stellen.

Wat betekent dit voor Sité? De komende jaren verleggen wij onze koers van het aanleggen van nieuwbouwwijken naar het herstructureren van bestaande wijken. In een krimpende markt houden wij de kwaliteit van ons woningbezit op peil door gericht te investeren in de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de wijken. In 2009 zijn wij al gestart met het opstellen van wijkvisies voor de wijken in Doetinchem.

ECONOMISCHE RECESSIE

Eind 2008 waaide de kredietcrisis van de Verenigde Staten over naar andere delen van de wereld. Inmiddels bevinden we ons in een wereldwijde recessie waarvan het einde nog niet in zicht is. De crisis heeft de woningbouwproductie in de Achterhoek hard geraakt. De gevolgen van de crisis zijn ook aan Sité niet voorbijgegaan. We moeten alle zeilen bijzetten om onze nieuwbouwprojecten te kunnen voortzetten. De stagnerende verkoop van onze nieuwbouwwoningen beperkt bovendien onze financiële armslag om nieuwe investeringen te kunnen doen.

BEWONERSPARTICIPATIE

Huurders en woningzoekenden krijgen steeds meer invloed op het beleid van Sité. Samen met bewonersvereniging Siverder hebben wij in 2009 voor het eerst een debatavond georganiseerd waaraan tweehonderd huurders hebben deelgenomen. Ook zijn wij gestart met een digitaal klantenpanel. Op www.denkmeemetsite.nl kunnen onze klanten meepraten over actuele thema's.

FOCUS OP KWETSBARE GROEPEN

Onze klanten stellen steeds hogere eisen aan onze dienstverlening. Daar spelen wij op in door steeds meer diensten via internet aan te bieden. Dat biedt de klant meer gemak en meer keuzevrijheid. Daarnaast zien we een groeiende groep klanten die zich steeds moeilijker staande weet te houden in onze complexe maatschappij. De komende jaren willen wij nog meer aandacht schenken aan de kwetsbare groepen in onze samenleving.

DUURZAAMHEID

In 2008 hebben we duurzaamheid meer prioriteit gegeven in ons beleid. De komende jaren intensiveren wij onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid. We gaan door met het energiezuiniger maken van onze bestaande woningen. Maar duurzaamheid betekent ook dat we samen met onze partners werken aan sociaal sterke wijken. Dat zijn wijken met voldoende voorzieningen waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

LEEFBAARHEID

Samen met onze maatschappelijke partners investeren wij veel in de leefbaarheid van wijken en dorpen. Bijvoorbeeld door het realiseren van multifunctionele activiteitencentra en buurtkamers in de wijken. Door het inrichten van trefpunten in de wijk waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, ontstaat een grote binding tussen mensen. Ondanks deze succesvolle initiatieven zien we helaas ook dat de 'verhuftering' in de buurten toeneemt. Samen met onze maatschappelijke partners (gemeente, politie, hulpverlening) zullen we hier een stevig antwoord op moeten formuleren. Zelf gaan wij vanaf 2010 harder optreden tegen woonfraude.

BEZUINIGINGEN

De rijksoverheid moet de komende jaren fors bezuinigen. Provincies, gemeenten en andere maatschappelijke organisaties krijgen daardoor minder geld. Het Rijk studeert nu op plannen om het vermogen van de corporaties af te romen. De waarde van de 2,4 miljoen corporatiewoningen wordt geschat op tussen de   200 miljard en   400 miljard.

Dat bedrag staat niet op de bankrekeningen van de corporaties, maar zit vast in stenen. Het vermogen van corporaties is bovendien bedoeld om de sociale huisvestingstaak te kunnen vervullen. Als het Rijk na de integrale vennootschapsbelasting en de afdrachten voor de 'Vogelaarwijken' nog meer grepen in de corporatiekas gaat doen, komt deze taak zwaar onder druk te staan.

ONDERNEMINGSPLAN 2011 - 2015

Hierboven hebben we de belangrijkste ontwikkelingen geschetst waar Sité de komende jaren mee te maken krijgt. In ons nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2011-2015 werken we onze koers verder uit. Daarbij zullen wij nadrukkelijker keuzes moeten maken in wat we wel en wat we niet meer kunnen doen. Vaststaat dat wij ons ook de komende vijf jaar maximaal zullen inspannen om onze sociaal-maatschappelijke taak als corporatie waar te maken.

II CORPORATE GOVERNANCE

INLEIDING

Corporate governance (letterlijk: goed ondernemingsbestuur) houdt in dat het bestuur van ondernemingen -dus ook woningcorporaties- in politiek, sociaal, economisch en ethisch opzicht verantwoorde keuzes maakt.

De uitgangspunten voor Sité in deze zijn voor een groot gedeelte afgeleid uit de aanbevelingen van de Commissie Glasz uit 1998, de zogeheten Aedescode en de daaruit voortvloeiende Governancecode woningcorporaties uit 2006, welke door branchevereniging Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) als leidraad wordt gehanteerd.

Sité handelt zoveel als mogelijk overeenkomstig de governancecode en verantwoordt zich hierover conform het principe 'pas toe of leg uit'. Sité heeft in een notitie per aanbeveling uit de governancecode aangegeven of en op welke wijze Sité deze toepast. Deze notitie is vastgesteld door de Raad van Commissarissen en vervolgens op de website van Sité gepubliceerd.

Enkele punten worden in dit hoofdstuk dan wel in het jaarverslag van de Raad van Commissarissen toegelicht.

INTEGRITEIT

Voor alle medewerkers van Sité zijn de *Richtlijnen integriteit Sité Woondiensten* van kracht. Deze richtlijnen moeten belangenverstrengeling en voorkeursbehandeling binnen Sité voorkomen. Het management ziet toe op naleving van de richtlijnen en neemt sancties indien nodig. In 2009 is per tertiaal aangegeven en gerapporteerd over het al dan niet aanwezig zijn van integriteitsschendingen.

INTERNE BEHEERSING

Sité heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan het beheersen van haar organisatie door het verbeteren van de werking van zowel de 'harde' als de 'zachte' controls. Voor beide soorten controls zijn normen gedefinieerd waaraan toetsing op de werking kan plaatsvinden: voor zachte controls door beleid en richtlijnen te beschrijven, voor harde controls door procedurebeschrijvingen op te stellen en de competentieprofielen voor medewerkers te actualiseren.

De managementinformatie is inmiddels zodanig ingericht dat deze beter aansluit op de ontwikkelingen buiten Sité.

Tevens vindt voortdurend verbetering plaats qua effectiviteit en efficiency van de interne rapportages.

Als lid van branchevereniging Aedes is Sité verplicht eens per vier jaar een visitatie te houden. Sité gebruikt de output daarvan in haar beleidsvorming en verbetering van de bedrijfsvoering. De laatste visitatie vond plaats in 2007, de eerstvolgende visitatie wordt in 2010 gehouden.

Tenslotte beschikt Sité sinds 2008 over een klokkenluidersregeling, die het onze medewerkers mogelijk maakt vermeende misstanden te melden aan een hiertoe aangewezen persoon. Deze interne meldregeling garandeert dat alle meldingen serieus worden behandeld en dat medewerkers geen negatieve gevolgen van hun melding ondervinden.

RISICOBEBEERSING

Binnen de organisatie van Sité groeit het bewustzijn van de risico's waar zij bij het invullen van haar maatschappelijke opgave mee te maken heeft. Op steeds meer terreinen worden deze risico's in kaart gebracht en vertaald naar maatregelen om ze te beheersen.

In 2007 is Sité gestart met het toepassen van risicobeheersing ten aanzien van haar planontwikkelingsprojecten. In 2008 heeft dit een vervolg gekregen voor de gehele organisatie. Op basis van een risicoanalyse is beleid geformuleerd zodat op adequate wijze beheersingsmaatregelen kunnen worden toegepast. In 2009 is dit beleid geïmplementeerd.

Daarnaast worden processen middels audits onder de loep genomen en -indien van toepassing- bijgesteld. Tenslotte bieden de tertiaalrapportages periodiek inzicht in de inhoud en planning van onze werkzaamheden. Dit helpt bij het sturen op zowel inhoud als voortgang.

Hieronder wordt een aantal specifieke risico-onderdelen genoemd, aangevuld met de maatregelen die Sité treft om deze te beheersen.

BESTUUR & TOEZICHT

De Raad van Commissarissen fungeert namens Sité als werkgever voor de directeurbestuurder.

De bevoegdheden en werkzaamheden van de Raad van Commissarissen worden uitgebreid toegelicht in *Deel III*.

Hieronder wordt een aantal toezichthoudende instrumenten genoemd waarover de raad ten aanzien van de directeurbestuurder beschikt.

- In elk geval vijf keer per jaar treffen de raad en de directeurbestuurder elkaar tijdens reguliere vergaderingen. Eventuele vragen van de Raad van Commissarissen worden beantwoord op basis van de voorbereidende stukken en de gesprekken met de directeurbestuurder ter vergadering.
- De tertiaalrapportages geven de raad periodiek inzicht in de overall-bedrijfsvoering van Sité en de voortgang van de voor dat jaar geformuleerde doelen en resultaten.
- Maandelijkse 'thermometerrapportages' geven de raad inzicht qua nieuwbouw, verkoop bestaand bezit, onderhoud vastgoed, verduurzaming bezit, adviseurskosten en personeelslasten.
- Daarnaast komt de Raad van Commissarissen jaarlijks bijeen op één of meerdere studiedagen, die de gelegenheid bieden om samen met de directeurbestuurder over variërende thema's te brainstormen.
- Jaarlijks voert een delegatie van de Raad van Commissarissen een functioneringsgesprek met de directeurbestuurder. Hiertoe is ook voor 2009 een toetsingskader opgesteld.
- Eenmaal per jaar vergadert de Raad van Commissarissen in afwezigheid van de directeurbestuurder om het functioneren van de directeurbestuurder te toetsen en te beoordelen.
- De Raad van Commissarissen laat zich tevens (buiten de directeurbestuurder om) door het managementteam, Ondernemingsraad en andere partijen actief informeren over inhoudelijke thema's en het toezichthouderschap.
- Tevens vindt meerdere keren per jaar overleg plaats tussen de directeurbestuurder en het bestuur van bewonersvereniging Siverder, alsmede tussen het bestuur van Siverder en de twee commissarissen die op bindende voordracht van Siverder zijn benoemd.

MEDEWERKERS

Om onze medewerkers op zo adequaat mogelijke wijze te laten functioneren ten dienste van Sité, maakt onze organisatie gebruik van de volgende mogelijkheden:

- Inhoudelijk werkoverleg, zowel per cluster als interdisciplinair;
- Organisatiebrede themabijeenkomsten;
- Strengere werving- en selectieprocedures teneinde de juiste medewerker en functie te matchen;
- Verzuimanalyse en restrictief verzuimbeleid;
- Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE);
- Integriteitbeleid;
- ARBO-wetgeving.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Financiële continuïteit is belangrijk voor Sité om haar maatschappelijke prestaties mogelijk te maken. We beschikken over verschillende instrumenten die onze financiële continuïteit tot een maximum waarborgen:

- Gedegen financieel meerjarenbeleid, waaronder meerjarenbegroting en Treasurybeleid;
- Goede inrichting van de controllerfunctie met zorg voor goede opzet en toetsing van de werking van de administratieve organisatie;
- Sité maakt geen gebruik van derivaten en daarvan afgeleide producten;
- Beleggingen: tijdelijke overtollige geldmiddelen worden risicomijdend belegd in deposito's met een looptijd korter dan een jaar. Sité belegt niet in aandelen en effecten;
- Het renterisico van de leningenportefeuille blijft tot 2019 binnen de norm van 15 procent (norm Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW));
- Het risicomanagement ten aanzien van de projectenportefeuille is gestart in 2008, verder ontwikkeld in 2009 en wordt vervolgd in 2010. Dan wordt ook op basis van de investeringsruimte per project de strategie bepaald;
- Risicomanagement organisatiebreed: uitgangspunten opgesteld in 2008, implementatie in 2009.

De volgende bronnen bieden ons inzicht in onze financiële prestaties en continuïteit:

- Interim-controle door de accountant (Managementletter);
- Jaarlijkse beoordeling van de financiële positie door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV); Het weerstandsvermogen van Sité is hoger dan minimaal noodzakelijk en geeft geen aanleiding voor nader onderzoek naar de financiële continuïteit door het CFV;
- Jaarlijkse beoordeling van de financiële positie door het WSW. Sité is onveranderd kredietwaardig en kan op reguliere wijze gebruik maken van de borgingsfaciliteiten van het WSW;
- Jaarlijks prestatieoordeel voor toegelaten instellingen door het Ministerie van VROM ten aanzien van de financiële positie en naleving van wet- en regelgeving;
- Goedkeurende accountantsverklaring bij de jaarstukken.

STAKEHOLDERS

Samenwerking met stakeholders is nodig om onze maatschappelijke opgave te kunnen realiseren. Om ervoor te zorgen dat deze samenwerking goed geborgd is en tot resultaten leidt, maakt Sité gebruik van de volgende instrumenten:

- Met de gemeente Bronckhorst en de gemeente Doetinchem vindt afzonderlijk periodiek op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau overleg plaats over zaken die de lokale woningmarkt betreffen;
- Organisatiebrede bijeenkomsten ter intensivering of verbetering van de samenwerking;
- Prestatieafspraken met de gemeente Doetinchem (2005), welke in 2010 met het nieuwe College van B&W worden herijkt;
- In 2009 is een samenwerkingsovereenkomst met gemeente Bronckhorst en woningcorporatie ProWonen bekrachtigd. De uitvoering hiervan is in 2009 gestart en wordt 2010 vervolgd;
- Regulier ambtelijk en bestuurlijk overleg met de betrokken gemeenten;
- Afstemming met de betrokken gemeenteraden;
- Werkbezoeken van Colleges van Burgemeester & Wethouders;
- Samenwerkingsafspraken met zorginstellingen IJsselkring, Sensire en Zozijn, welke in 2008 zijn herijkt;
- Bespreken van jaarplan met de betrokken gemeentes en stakeholders en toezending aan het Ministerie van VROM. Eind 2009 heeft een eerste stakeholdersdebat plaatsgevonden, waarbij Sité zich heeft verantwoord over haar beleid van dat jaar en inzicht heeft gegeven in haar beleid voor 2010 en verder. Dit wordt in 2010 vervolgd (zie ook *Hoofdstuk 5*).

MARKT & KWALITEIT

Om ons aanbod qua vastgoed en dienstverlening zo goed mogelijk op de vraag van onze klantgroepen te laten aansluiten, beschikt Sité over verschillende middelen:

- Portefeuillestrategie, strategisch voorraadbeleid en herijking van woningbouwprogramma, dat in 2010 wordt vervolgd;
- Interactieve website, welke in 2009 met klantenpanels is aangevuld;
- Participatieprogramma: in 2008 is deze samen met bewonersvereniging Siverder opgesteld. In 2009 is deze overeenkomstig uitgevoerd;
- Tweejaarlijkse LEefbaarheidsMONitor (LEMON-enquête): hierbij wordt bewoners door Sité -in samenwerking met de betreffende gemeenten- gevraagd om een oordeel wat betreft de leefbaarheid in hun dorp of wijk. In 2009 heeft een LEMON-enquête plaatsgevonden.

III VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

INLEIDING

De bevoegdheden van de directeurbestuurder zijn vastgelegd in de door de RvC goedgekeurde statuten van de stichting, het Reglement voor de Raad van Commissarissen en de procuratieregeling. De door de directeurbestuurder verleende mandaten zijn overeenkomstig de procuratieregeling.

De Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten (hierna: RvC) heeft de taak toezicht uit te oefenen op het gevoerde beleid, de werking en integriteit van de interne controle en risicobeheersingsystemen, de ingestelde procedures en de algemene gang van zaken bij Sité Woondiensten.

Daarbij toetst de RvC of deze elementen voldoen aan de Sité gestelde sociale en maatschappelijke opgaven. De directeurbestuurder legt hierover verantwoording af aan de RvC.

Overeenkomstig de statuten heeft de RvC een besluitvormende bevoegdheid ten aanzien van operationele en financiële doelstellingen, de strategie om deze doelstellingen te realiseren en de parameters om de behaalde resultaten te kunnen meten. Daarnaast heeft de RvC de taak de directeurbestuurder met advies terzijde te staan.

Tevens vervult de RvC namens de stichting de functie van werkgever van de directeurbestuurder. In de jaarstukken van de stichting legt de RvC op zijn beurt separaat verantwoording af over zijn functioneren gedurende dat jaar.

Als lid van branchevereniging Aedes committeren de organisatie en RvC van Sité zich aan de Aedescode die sinds 1 januari 2007 voor leden van Aedes van kracht is. De organisatie en RvC onderschrijven daarnaast de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover en hanteren daartoe de in 1998 opgestelde Governancecode woningcorporaties (governancecode), zoals deze door Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) als leidraad wordt gehanteerd. Dit wordt gedaan conform het principe 'pas toe of leg uit'. Hieronder is aangegeven waar wordt afgeweken van de governancecode.

De in de governancecode opgenomen punten zijn vastgelegd in de statuten en het Reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten en worden -voor zover van toepassing- op de website van Sité gepubliceerd. Dit laatste geldt onder meer voor het plaatsen van de Aedescode, de governancecode en de klokkenluiderregeling. In de lijn van de governancecode krijgt een aantal punten daarnaast expliciet aandacht in het jaarverslag van de RvC.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

SAMENSTELLING

De RvC bestaat, statutair bepaald, uit minimaal vijf en maximaal zes leden. In de profielschets is bepaald dat kennis en expertise ten aanzien van volkshuisvesting, financiën, huurdersvraagstukken, ruimtelijke ordening en de ontwikkelopgave van corporaties in de RvC vertegenwoordigd moeten zijn.

Daarnaast dienen de commissarissen onder meer te beschikken over bestuurlijke ervaring, teamgeest en strategisch inzicht.

In 2009 zijn twee leden, mevrouw M. Keesmaat en de heer K. Parie, afgetreden wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn van drie maal drie jaar. Ten behoeve van de in 2008 gestarte procedure voor het werven en benoemen van twee nieuwe commissarissen is dat jaar de profielschets herijkt. In 2009 zijn hier geen wijzigingen in aangebracht. Evenals de heer H. Scheinck (tevens voorzitter) was mevrouw Keesmaat lid van de RvC op bindende voordracht van bewonersvereniging Siverder. Mede om in haar opvolging te voorzien, is Siverder intensief betrokken bij de actualisatie van de profielschets en de werving- en selectieprocedure.

Deze, door een extern bureau begeleide procedure is succesvol afgerond met de benoeming van mevrouw M. Bäckes-Kapteijn op bindende voordracht van Siverder, en mevrouw M. Smeijers. De besluitvorming over hun benoeming vond plaats in het voorjaar. Tot haar officiële aantreden in november heeft mevrouw Smeijers als genodigde de RvC-vergaderingen bijgewoond.

Behoudens de functie van voorzitter is binnen de RvC geen sprake van een vaste specifieke taakverdeling of kern- en auditcommissies. Voor de werving- en selectieprocedure voor commissarissen en de opdracht voor controlewerkzaamheden in 2009 zijn wel selectiecommissies ingesteld.

ONAFHANKELIJKHEID

De voltallige RvC is onafhankelijk conform alle criteria die hiertoe in artikel III.2.2 van de governancecode zijn opgenomen.

REGLEMENT VOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Naast de Aedescode en de governancecode beschikt de RvC over een Reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten (hierna: Reglement), waarin specifieke richtlijnen zijn geformuleerd ten aanzien van zijn taken, samenstelling, profiel, benoeming, aftreden, vergoedingen, vergaderingen, informatie, continuïteit van de directeurbestuurder, externe verantwoording, vertrouwelijkheid en overleg met de Ondernemingsraad, bewonersorganisatie Siverder en de accountant.

In 2009 is het Reglement niet gewijzigd.

BEZOLDIGING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De door Aedes en de VTW gehanteerde adviesregeling Honorering Toezichthouders in Woningcorporaties is uitgangspunt voor de honorering van de RvC. In principe wordt hetgeen in de adviesregeling is opgenomen in acht genomen. De door de RvC in 2009 ontvangen honorering valt binnen de in de adviesregeling bepaalde bandbreedte. In afwijking op de adviesregeling vindt de heroverweging over de indexering echter niet jaarlijks maar eens per drie jaar plaats, dit overeenkomstig het Reglement. De eerstvolgende heroverweging -en dus eventuele indexering- vindt plaats in 2011.

Evenals in 2008 bedroegen de honorering en de bruto jaarvergoeding voor de voorzitter en de leden van de RvC in 2009 respectievelijk € 14.088 en € 8.968.

ZELFEVALUATIE

De RvC kende in 2009 twee momenten van zelfevaluatie. Een externe gespreksleider heeft de bijeenkomst in februari met de commissarissen en directeurbestuurder voorbereid en geleid. Onderwerpen die daarbij aan bod kwamen, waren informatiebehoefte en -voorziening, het functioneren van de raad als geheel en per individu en de rol van de voorzitter. Mede vanwege het aantreden van twee nieuwe commissarissen heeft ook tijdens de tweedaagse in het najaar een zelfevaluatie plaatsgevonden. De voorbereiding hiervan vond plaats op basis van een vooraf door de commissarissen en directeurbestuurder ingevulde vragenlijst. Ook hier was de focus gericht op het gezamenlijk en afzonderlijk functioneren van de commissarissen.

Om zich, naast deze interne bijeenkomsten, meer te kunnen spiegelen, heeft de RvC besloten een bijeenkomst te beleggen met de Raden van Commissarissen van twee andere aan de volkshuisvesting gelieerde organisaties. Deze bijeenkomst zal in 2010 plaatsvinden.

TOEZICHT IN 2009

VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE

In de door de RvC geaccordeerde Begroting 2009, Kadernotitie 2009 en Treasuryjaarplan 2009 is de volkshuisvestelijke opgave van Sité geformuleerd. De volkshuisvestelijke opgave van Sité ligt onder meer besloten in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), waaronder Wonen & Zorg, leefbaarheid, vernieuwing en nieuwbouw.

De door Sité in 2009 te realiseren doelstellingen zijn tevens ingegeven door de in 2005 met de gemeente Doetinchem gemaakte -en door de RvC goedgekeurde- prestatieafspraken. De looptijd hiervan eindigt in 2010.

Sité streeft ernaar om na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2010 met het nieuwe College van B&W de prestatieafspraken te herijken en vernieuwen.

Daarnaast heeft de RvC in 2009 de met de gemeente Bronckhorst en woningcorporatie ProWonen gesloten samenwerkingsovereenkomst geaccordeerd. Ook de onderdelen van deze samenwerkingsovereenkomst, waarvan de uitvoering in 2009 is gestart, zijn meegenomen in de opgave voor 2009.

Externe factoren als kredietcrisis en bevolkingsontwikkeling zijn afgelopen jaar van grote invloed geweest op de formulering en bijstelling van de opgave door Sité. Deze ontwikkelingen vormden in 2009 dan ook een belangrijk agendapunt voor de RvC. Dit geldt onder meer voor de afstemming van nieuwbouwplannen met collegacorporaties in de Achterhoek en de wijkvisies die zijn opgesteld.

Belangrijke elementen uit de volkshuisvestelijke opgave voor 2009 waren duurzaamheid, leefbaarheid (zowel in de wijken als in termen van dienstverlening, bijvoorbeeld ten aanzien van verhuftering van klanten) en milieu.

Sité heeft in 2009 expliciet uitgesproken zich steeds meer te zullen richten op haar primaire doelgroep, i.e. diegenen die vanwege financiële, fysieke of psychische beperkingen zijn aangewezen op huisvesting door Sité. Dit vindt z'n weerslag in herijking van het nieuwbouwprogramma, waar minder ruimte is voor het dure segment, alsmede de dienstverlening onder het motto 'zelfredzaam waar het kan, hulp waar nodig'.

De RvC signaleert dat de wereld aan het veranderen is en staat achter de door Sité ingezette koerswijziging waarbij steeds meer gefocust wordt op de primaire kerntaken.

Ten aanzien van de uitwerking, voortgang en realisatie van de in de Kadernotitie 2009 en Begroting 2009 geformuleerde doelen en resultaten is aan de RvC gerapporteerd aan de hand van tertiaalrapportages, waarin daarnaast bijzonderheden ten aanzien van de reguliere bedrijfsvoering waren opgenomen.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT & RISICOBEBEERSING

Naast het bewaken van de volkshuisvestelijke opgave heeft de RvC de verantwoordelijkheid toe te zien op de financiële continuïteit en risicobeheersing van Sité.

Uitvoering overeenkomstig de Begroting 2009, het Treasuryjaarplan 2009, de kasstromen vanuit de exploitatie en de projectenportefeuille vormen de basis voor de Sité beoogde financiële continuïteit.

Zoals eerder aangegeven was de kredietcrisis een voornaam punt van aandacht voor de RvC. In dat licht gezien had de RvC behoefte om op meer frequente basis geïnformeerd te worden over onder meer het verloop van kasstromen en de woningverkoop. Daartoe heeft de raad maandelijks de reeds voor intern gebruik opgestelde thermometerrapportages ontvangen en besproken met de directeurbestuurder.

Cruciaal was daarnaast het monitoren van het woningbouwprogramma, met aandacht voor directe en indirecte risico's ten aanzien van bouwen van koopwoningen, alsmede de instrumenten om deze risico's te beheersen. Met instemming van de RvC heeft Sité daarnaast in de volle breedte haar projectenportefeuille geanalyseerd.

Begin 2010 worden de bevindingen daarvan besproken met de RvC, waarbij aandacht is voor de positie van Sité, de maatregelen die afgelopen periode zijn genomen, de beoordeling van het vermogen en een risico- en waarderingsanalyse. Eventuele effecten zullen worden verwerkt in een wijziging van de door de RvC afgelopen december goedgekeurde Begroting 2010.

INTEGRITEIT

Naast de volkshuisvestelijke opgave, financiële continuïteit en risicobeheersing bij Sité heeft de RvC in 2009 expliciet aandacht besteed aan integriteit bij Sité.

Op verzoek van de RvC wordt het onderwerp integriteit vanaf medio 2009 expliciet opgenomen in de tertiaalrapportages. Tevens belegt de RvC jaarlijks een themasessie in het kader van integriteit.

Zowel vanuit de organisatie als vanuit de RvC is meegewerkt aan het door het CFV uitgevoerde onderzoek naar integer handelen in de corporatiesector. De bevindingen van dit onderzoek zijn in het najaar gepubliceerd in het rapport Borging waarden woningcorporaties. Nulmeting integriteit. Bij de themasessie van 2010 zullen de bevindingen uit dit CFV-rapport worden meegenomen.

Sité blijkt een integere organisatie te zijn.

VERGADERINGEN RVC

In 2009 heeft de RvC in totaal zesmaal formeel vergaderd, waarvan één extra vergadering in het kader van het gewijzigd investeringsbesluit voor project Gaanderen_Het Nieuwe Pelgrim en de financiële actualisatie Oosseld 2009.

Voor een compleet overzicht van de onderwerpen op de agenda van de RvC en de onderwerpen met een besluitvormend karakter die door de RvC zijn goedgekeurd, wordt verwezen naar de bijlage die aan dit jaarverslag van de RvC is toegevoegd.

OVERIGE ACTIVITEITEN RVC

Naast de hierboven vermelde reguliere vergaderingen is de RvC in 2009 een aantal keer extra bijeengekomen voor het werven en selecteren van nieuwe commissarissen.

De RvC en de directeurbestuurder zijn in het najaar bovendien bijeengewees in het kader van de jaarlijkse RvC-tweedaagse. Zoals gebruikelijk was het managementteam bij een deel van deze tweedaagse aanwezig, waarbij is gesproken over volkshuisvesting in het algemeen, toezichthouderschap en de uitgangspunten voor het nieuwe dienstverleningsconcept van Sité.

De rest van de tweedaagse is besteed aan een zelfevaluatie van de RvC en het vaststellen van de 'thermometers' op basis waarvan de RvC in 2010 ten aanzien van de reguliere bedrijfsvoering zal worden gerapporteerd.

Daarnaast heeft de voorzitter ter voorbereiding van de reguliere vergaderingen overleg gehad met de directeurbestuurder en/of interim-bestuurder.

Ook heeft in december het jaarlijkse overleg tussen een delegatie van de RvC en een delegatie van de Ondernemingsraad plaatsgevonden.

Ten aanzien van afgelopen jaar verdient het contact tussen de RvC en Siverder extra aandacht. Zoals gebruikelijk hebben de op bindende voordracht van Siverder benoemde commissarissen op halfjaarlijkse basis, in aanwezigheid van de directeurbestuurder, overleg gehad met het bestuur van Siverder.

Onderwerpen die daarbij aan bod kwamen, waren de nieuwe overlegwet, huurbeleid, integriteit, de interne ontwikkelingen bij Siverder en de participatieagenda. Ten aanzien van dit laatste punt is de RvC verheugd dat Siverder daarbij haar rol heeft waargemaakt en dit tevens heeft gebruikt voor het werven van nieuwe (bestuurs)leden.

De RvC en Siverder hebben elkaar daarnaast getroffen in een aantal extra bijeenkomsten voor de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen.

Tenslotte hebben de commissarissen in het kader van hun ontwikkeling (scholing) bijeenkomsten van het VTW en CFV bezocht. Daarnaast is een gedeelte van de jaarlijkse tweedaagse gebruikt voor inleidingen op en discussies over volkshuisvesting en het toezicht houden bij woningcorporaties, dit onder leiding van een externe gespreksleider.

INFORMATIEVOORZIENING

Naast de hierboven genoemde tertiaal- en thermometerrapportages beschikte de RvC in 2009 over aanvullende bronnen van informatie over Sité, die buiten de directiebestuurder tot stand zijn gekomen.

Ten eerste zijn dit de hierboven vermelde gesprekken met bewonersvereniging Siverder, de Ondernemingsraad en het managementteam. Daarnaast beschikte de RvC over een aantal schriftelijke bronnen.

Het externe toezicht op corporaties wordt uitgevoerd door het Ministerie van VROM en het CFV. Tevens geeft het WSW jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid en het faciliteringsvolume. De RvC heeft de door deze instanties op schrift gestelde bevindingen besproken. In dit kader is het vermeldenswaard dat Sité, aan wie voorgaande jaren door het CFV nog de A-status werd toegekend, in 2009 van het CFV de C-status heeft ontvangen. Dit wordt veroorzaakt door een voorzichtige financiële koers, die de RvC op dit moment ook verantwoord vindt.

Over de mate van en wijze waarop klachten over Sité zijn afgehandeld, wordt de RvC jaarlijks gerapporteerd vanuit de Regionale Klachtencommissie. In 2008 heeft Sité in totaal 34 complimenten en 125 klachten ontvangen. In totaal zijn negen geschillen ingediend bij de Regionale Klachtencommissie, waarvan één ontvankelijk is verklaard.

Tenslotte kunnen bevindingen vanuit visitatie volop informatie en handvaten voor eventuele verbeteringen bieden. Als lid van Aedes is Sité verplicht vierjaarlijks een visitatie te laten uitvoeren. In 2006 heeft de laatste visitatie van Sité plaatsgevonden. De eerstvolgende visitatie staat voor 2010 op de planning.

DE RvC ALS WERKGEVER

Bij de indiensttreding van de directiebestuurder in 2006 is op verzoek van de directiebestuurder afgesproken dat hij in 2009 recht heeft op een sabbatical. De sabbatical duurde van mei tot en met september, zonder toekenning van salaris over drie maanden. De taken van de directiebestuurder zijn waargenomen door het voltallige managementteam. De manager Financiën & Control fungeerde als interim-bestuurder richting organisatie en RvC.

Het bezoldigingsbeleid van Sité is vastgelegd in de statuten van de stichting, het Reglement en de jaarstukken. Vanwege de beperkte omvang en eenduidige structuur van de organisatie hebben de RvC en de directiebestuurder besloten om, in afwijking op de governancecode, geen remuneratierapport op te laten stellen.

De salariering van de directiebestuurder is gebaseerd op het advies van de Commissie Izeboud. Voor de directiebestuurder is tevens de spaarloonregeling, zoals die in de CAO Woondiensten is omschreven, van toepassing. Een eventuele fiscale naheffing over de onkostenvergoeding van de bestuurder komt voor rekening van Sité. Tijdens de sabbaticalperiode is zowel het werkgevers- als werknemersdeel voor de pensioenpremie door Sité afgedragen.

De bezoldiging van directiebestuurder, die wegens diens sabbatical betrekking heeft op de periodes 1 januari tot en met 30 juni 2009 en 1 oktober tot en met 31 december 2009, bedroeg in 2009 in totaal € 140.600 (€ 99.800 aan salaris, € 35.100 voor pensioen en € 5.700 overig). Tevens had de directiebestuurder gedurende deze periodes volledige beschikking over een door Sité beschikbaar gestelde auto.

PERSONALIA

Op 31 december 2009 telde de Raad van Commissarissen de volgende leden:

- **J. P.M. (HANS) SCHEINCK (1953)**

Voorzitter

Lid op voordracht van bewonersvereniging Siverder

Aangetreden per 1 maart 2004

Aftredend per 1 maart 2010

Herbenoembaar

Beroep:

- algemeen directeur van de gemeente Winterswijk

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter Directeuren Net Achterhoek
- bestuursvoorzitter Onderlinge Verzekeringsmij Univé Oost (Groenlo)
- lid Raad van Toezicht van Stichting De Lichtenvoorde

- **M.A.M. (MARIE-ANTOINETTE) BÄCKES-KAPTEIJN (1955)**

Lid op voordracht van bewonersvereniging Siverder

Aangetreden per 8 april 2009

Aftredend per 8 maart 2012

Herbenoembaar

Beroep:

- zelfstandig adviseur en interim-manager (met name in de zorgsector)

Relevante nevenfuncties:

- toezichthouder bij een welzijnsorganisatie en een zorgorganisatie
- secretaris Beroepsvereniging Directeuren Kinderopvang (bdKO)
- moderator leergangen Avicenna, Academie voor Leiderschap
- lid bezwaren- en klachtencommissie Perspekt (organisatie voor keurmerken in de zorgsector)
- lid programmacommissie ZonMw (*Nationaal Programma Ouderenzorg 2008 – 2012*)

- **B. (BERT) HOBBELINK (1958) MRICS**

Lid

Aangetreden per 5 maart 2008

Aftredend per 5 maart 2011

Herbenoembaar

Beroep:

- directeur/eigenaar van Beethoven Vastgoed BV (consultancy en makelaardij gespecialiseerd in commercieel onroerend goed)
- directeur/mede-eigenaar van Velocity European Properties BV (beleggingsmaatschappij gespecialiseerd in winkelvastgoed in Europa)
- directeur/mede-eigenaar van NMH Invest BV (makelaardij gespecialiseerd in Duits winkelvastgoed)

Relevante nevenfuncties:

- adviseur bij Twents ontwikkel- en aannemers(familie)bedrijf
- penningmeester Stichting Logos

- **DR. ING. J.A. (JAN) JURRIËNS (1952)**

Lid

Aangetreden per 15 maart 2007

Aftredend per 15 maart 2010

Herbenoembaar

Beroep:

- organisatieadviseur, trainer en coach

Relevante nevenfuncties:

- toezichthouder verscheidene zorginstanties

- **M.M. (MONIQUE) SMEIJERS (1963) EMPM**

Lid

Aangetreden per 9 oktober 2009

Aftredend per 9 oktober 2012

Herbenoembaar

Beroep:

- directeur Veiligheid (politieregio Gelderland-Midden) (tot 1 december 2009)
- hoofdingenieur-directeur (HID) (dienst IJsselmeergebied van Rijkswaterstaat) (vanaf 1 december 2009)

Relevante nevenfuncties: -

BIJLAGE BIJ JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2009

AGENDA VAN DE RvC IN 2009

De agenda van de RvC zag er in 2009 als volgt uit:

- **RAAD VAN COMMISSARISSEN**

- Jaarverslag RvC 2008
- zelfevaluatie RvC (terugkerend agendapunt)
- werving- en selectieprocedure nieuwe commissarissen
- uitwisseling kennis en ervaring met andere RvC's
- aftreden mevrouw M. Keesmaat als lid van de RvC
- benoeming mevrouw M. Bäckes-Kapteijn en mevrouw M. Smeijers als lid van de RvC
- introductie mevrouw M. Bäckes-Kapteijn en mevrouw M. Smeijers bij Sité
- overleg tussen RvC-voorzitter van ACO-corporaties (Achterhoeks Corporatieoverleg) (terugkerend agendapunt)
- uitbreiding extern toezicht op woningcorporaties
- specificatie bezoldiging RvC
- aftreden de heer K. Parie als lid van de RvC
- toepassing governancecode in jaarverslag RvC 2009
- vergaderplanning + rooster van aftreden 2009
- vrijwaring RvC

- **DIRECTEURBESTUURDER**

- functioneringsgesprek met directeurbestuurder 2008 en 2009
- toetsingskader directeurbestuurder 2009
- indiensttreding nieuwe secretaresse van directeurbestuurder
- specificatie bezoldiging directeurbestuurder

- **JAARPLANNEN, VERANTWOORDINGSCYCLUS & FINANCIËN OVERIG**

- 3^e tertiaalrapportage 2008
- aansluiting 3^e tertiaalrapportage 2008 en Kadernotitie 2009
- 1^e en 2^e tertiaalrapportages 2009
- maandelijkse themometerrapportages 2009 (terugkerend agendapunt)
- Treasuryjaarplan 2009
- mandaat directeurbestuurder voor niet-begrote investeringen 2010
- integrale VPB
- Jaarrekening 2008 (in aanwezigheid van de accountant)
- huurprijsbeleid per 1 juli 2009
- Kadernotitie 2010
- Begroting 2010
- Meerjarenverkenning 2011 – 2014

- **VASTGOED**
 - voortgangsoverzicht planontwikkelingsprojecten (terugkerend agendapunt)
 - verkoopstrategie
 - financiële actualisatie project Oosseld 2009 (terugkerend agendapunt)
 - gewijzigd investeringsvoorstel en samenwerking ten aanzien van project Gaanderen_Het Nieuwe Pelgrim (terugkerend agendapunt)
 - eerste resultaten Huur op Maat
 - extra overheidsbijdrage ten behoeve van verduurzaming bezit
 - toelichting op bedrijfswaardesystematiek
 - grondoverdracht project Huberroos
 - consequenties risicoanalyse projectenportefeuille ten aanzien van Begroting 2010
 - Sociale Koop
 - strategisch voorraadbeleid (SVB)

- **EXTERN OORDEEL OVER SITÉ**
 - eerste fase aeDex/IPD (terugkerend agendapunt)
 - onderzoek naar integer handelen corporatiesector door Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) (terugkerend agendapunt)
 - stand van zaken naar aanleiding van Managementletter 2007
 - brief WSW inzake kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
 - continuïteitsoordeel 2009 van het CFV
 - Managementletter 2009
 - oordeel Ministerie van VROM 2009
 - *Corporatie in Perspectief 2009* van CFV plus bedrijfsvergelijking en bedrijfstakinformatie in het algemeen

- **OVERLEG MET ANDERE GREMIA**
 - kennismaking voltallige RvC en bestuur van Siverder
 - 1^e en 2^e halfjaarlijks overleg tussen delegatie RvC en bestuur van bewonersvereniging Siverder
 - overleg delegatie RvC – delegatie OR in 2008 en 2009
 - contact tussen de RvC en het College van B&W van gemeente Doetinchem

- **OVERIG**
 - leefbaarheid
 - Aanvalsplan Achterhoek Authentiek Anders
 - samenwerkingsovereenkomst met gemeente Bronckhorst en ProWonen
 - nieuwe voorzitter Aedes
 - toekomst van de Snelservice
 - stakeholdersdebat 2009

Het onderwerp nevenstructuur is niet aan de orde gekomen. Ook in 2009 beschikte Sité niet over dochtermaatschappijen.

GOEDKEURING DOOR DE RvC IN 2009

Onderwerpen met een besluitvormend karakter, welke door de RvC zijn goedgekeurd, waren (in chronologische volgorde):

- jaarverslag RvC 2008
- Treasuryjaarplan 2009
- Jaarrekening 2008 (in aanwezigheid van de accountant)
- samenwerkingsovereenkomst met gemeente Bronckhorst en ProWonen
- toetsingskader directiebestuurder 2009
- aftreden mevrouw M. Keesmaat als lid van de RvC
- benoeming mevrouw M. Bäcker-Kapteijn en mevrouw M. Smeijers als lid van de RvC
- financiële actualisatie project Oosseld 2009 (terugkerend agendapunt)
- Kadernotitie 2010
- aftreden de heer K. Parie als lid van de RvC
- Begroting 2010
- consequenties risicoanalyse projectenportefeuille ten aanzien van Begroting 2010-02-10
- onderhandelingsresultaat tussen Sité, gemeente Doetinchem en Klaassen Vastgoed
- Ontwikkeling inzake project Gaanderen_Het Nieuwe Pelgrim
- mandaat directiebestuurder voor niet-begrote investeringen 2010
- toepassing governancecode in jaarverslag RvC 2009
- vergaderplanning + rooster van aftreden 2009

IV KADERNOTITIE 2009

1. DUURZAAMHEID & MILIEU

ENERGIE BESPAREN EN TERUGDRINGEN CO₂-UITSTOOT

Wij kiezen voor vermindering van het energieverbruik en CO₂-uitstoot in al onze panden. Dit is goed voor het milieu en voor de portemonnee van de klant. Wij willen beproefde technische verbeteringen toepassen in onze gehele woningvoorraad in plaats van in een kleinschalig duurzaam project voor slechts enkele klanten dure gecompliceerde technische ingrepen te doen. We beginnen met de ingrepen die het grootste energiebesparingeffect hebben en het meest eenvoudig zijn te realiseren. Voor het bestaand bezit stellen we per complex de maatregelen vast om onze doelstelling te realiseren. Dit wordt onderdeel van het strategisch voorraadbeleid (SVB). Nieuwe ontwikkelingen, waaronder warmtepompen, PV-panelen (hiermee wordt stoom opgewekt), warmtekrachtkoppeling (WKK) en sterlingmotoren, zullen worden getoetst op inzetbaarheid in het bestaande bezit. We bekijken dit in samenhang met revitalisering van wijken.

Voor plan- en projectontwikkelingen die zullen starten, worden de eisen ten aanzien van het EPC-niveau verscherpt.

ENERGIEMAATREGELEN

Per complex zijn de maatregelen om te komen tot 'Gemiddelde Woningkwaliteit Energie + 1 Niveau Beter' ('GWE+1NB') vastgesteld en doorgerekend.

In januari 2010 wordt verder vastgesteld hoe de energiematregelen met het geplande planmatig onderhoud te combineren zijn in de meerjarenplanning. De koppeling met het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt gelegd en er wordt verder gekeken naar de realiseerbaarheid van de voorgestelde maatregelen. Ook wordt een weging gemaakt tussen de financiële investering en het te realiseren energierendement. Dit programma is begin 2010 gereed.

Daarnaast is in 2009 een start gemaakt met een programma van 500 woningen om de 'Gemiddelde Woningkwaliteit Energie + 1 Niveau Beter' te realiseren. Hiervan zijn 300 woningen gerealiseerd in 2009. Onder andere betreft dit het renovatieproject 'De Hoop' waarin de bewoners energiebesparende maatregelen zijn aangeboden, zoals isolerende HR++ beglazing, gevelspouw-muurisolatie, dakisolatie en het plaatsen van hoge rendement CV-ketels.

Ook is in 2009 samen met de gemeente Doetinchem en Vestia Midden-Nederland het project 'Energie aan huis' gestart. Hierbij zijn tot nog toe circa 1.000 bewoners van een aantal complexen voorgelicht over de mogelijkheden van energiebesparing met behulp van kleine ingrepen, zoals spaarlampen, waterbesparende douchekoppen, tochtstrippen en het 'een tikkie terug' zetten van de thermostaat. Bewoners besparen in deze complexen ook daadwerkelijk energie (90% weet het en 30% doet het).

STANDAARD VEILIGHEIDSKEURING

Een woning moet veilig zijn. Daarom controleren wij sinds 1 januari standaard de gas-, water- en elektriciteitsaansluitingen en de rookgasafvoer van elke woning voordat deze opnieuw in de verhuur gaat. De veiligheidskeuring wordt jaarlijks bij circa 700 woningen uitgevoerd.

ENERGIE BESPAREN, IS EURO'S VERGAREN!

In mei is het project 'Energie besparen is euro's vergaren' gestart. De komende twee jaar krijgen een paar duizend huurders van Sité en Vestia een gratis energieadvies aan huis en een box met energiebesparende producten aan huis. De gemeente Doetinchem leidde werkzoekenden op tot energieadviseur. In 2009 bezochten de energieadviseurs bijna 1.000 huurders.

DUURZAAM OP WEG MET AARDGAS

Sinds 1 januari rijdt de onderhoudsdienst van Sité op aardgas. Zeventien onderhoudsbusjes zijn vervangen door schonere voertuigen op aardgas. Op 17 januari stond een promotieteam van Sité op de markt in Doetinchem om de aardgasbussen te presenteren aan het publiek. Het winkelend publiek kon meedoen aan een prijsvraag waarmee ze een klusbon konden winnen. Later dit jaar hebben we nog eens zes personenauto's vervangen door auto's op aardgas. Het initiatief van Sité om te gaan rijden op aardgas heeft de komst van het eerste aardgastankstation in Doetinchem versneld. Op 13 maart is het tankstation officieel geopend op bedrijventerrein Wijnbergen.

2. WIJKONTWIKKELING

LEEFBAARHEID IN WIJKEN

Sité vindt individueel woongenot en zelfregie belangrijk. Deze aspecten worden begrensd door het belang van de samenleving en de leefbaarheid in de wijk. Hier geldt dat collectief woongenot vóór individueel woongenot gaat. Sité is zichtbaar in de wijken. Door het opstellen van wijkagenda's willen we de korte termijn-acties voortzetten die de leefbaarheid in wijken verbeteren.

BUURTAGENDA SCHÖNEVELD NOORD

Als deelnemer in het Wijkteam Schöneveld neemt Sité de buurtagenda als leidraad voor de toekomstige verbetering van de woonomgeving in deze wijk. Tijdens straatbbq's met bewoners is gesproken over achterpaden (verpaupering, technische staat en oneigenlijk gebruik).

Bij het opstellen van de Begroting 2010 zijn de wensen voor de aanpak van de achterpadenproblematiek in de wijk Schöneveld vertaald naar een concreet Plan van Aanpak en een bijbehorend investeringsvoorstel.

In 2010 en 2011 voeren we het Plan van Aanpak uit, gericht op de aanpak van oneigenlijk gebruik van achterpaden. Tevens herstellen en verbeteren wij de achterpaden in de wijk.

BUURTAGENDA DE VEENTJES

Sité neemt deel aan het Wijkteam voor De Veentjes. Vanuit de daarvoor opgestelde buurtagenda's, alsmede op basis van de straatbbq's die daar in 2009 zijn gehouden, is een aantal wijkactiviteiten geformuleerd:

- Uitvoering van musical The Wall op 5 juni 2010;
- Vergroten van kansen voor startende ondernemers;
- Werk aan Verkerk: ruimte creëren voor cultuur, ontmoeting en ondernemerschap;
- Oprichten van een stedelijk productiehuis voor cultuur, jongeren en popmuziek.

Uitgangspunt hierbij is dat bewoners, organisaties en ondernemers zelf initiatieven opzetten en uitvoeren en daarbij gebruik kunnen maken van de faciliteiten die worden geboden door de kwartiermakersgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van het Wijkteam, ondernemers, bewoners en bezoekers), die verantwoordelijk is voor de transitiefase van De Veentjes. Deze faciliteiten kunnen variëren van ruimte/locatie tot advies en budget.

Ten behoeve van het realiseren van wijkagenda's en het prestatieveld 'leefbaarheid' zijn de activiteiten en werkwijze van huismeesters en wijkcoördinatoren aangepast.

COMPLEET WONEN IN OVERSTEGEN

Het concept Compleet Wonen, dat er op gericht is mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, wordt in verschillende projecten toegepast en is een initiatief van Sité, Sensire, gemeente Doetinchem en IJsselkring.

Onderdeel van Compleet Wonen is dat in april 2009 is begonnen met het rollatorgeschikt maken van twee flats aan de Caenstraat en één appartementencomplex aan de Stevinlaan. Ook de appartementen zelf passen we aan om de woningen geschikt te maken voor senioren.

Bij de eindevaluatie van de projecten, die eind 2009/begin 2010 heeft plaatsgevonden zijn ook de bewoners uit de wijk betrokken.

De ervaringen van Sité met het concept tot nog toe worden meegenomen bij toekomstige projecten.

Met Sensire, Markenheem en IJsselkring is gewerkt aan de ontwikkeling van Woonservicegebieden. Naast evaluatie van de vier prioriteitsgebieden (Oosseld, Overstegen, De Veentjes en Gaanderen) is bovendien een uitvoeringsprogramma voor 2010 - 2014 opgesteld.

WERKGELEGENHEIDPROJECTEN

Prettig wonen is breder dan de woning en de woonomgeving. Zorg, activering tot deelname aan het onderwijs en activering richting werk zijn hierin verweven.

- **CONVENANT LEERLINGBOUWPLAATSEN ACHTERHOEK-LIEMERS**

Samen met andere corporaties, gemeenten en aannemers uit de regio ondertekende Sité op 5 maart het convenant leerlingbouwplaatsen Achterhoek-Liemers. De betrokken partijen spraken af dat zij zich maximaal inspinnen om voldoende werkervaringsplekken voor jonge bouwvakkers te realiseren.

- **START WERKERVARINGSPROJECTEN**

In april is Sité samen met Pauropus, gemeente Doetinchem en Iriszorg een werkervaringsproject gestart. Een groep van vijf klanten van Iriszorg en het UWV voert klussen uit voor Sité in de openbare ruimte, zoals schilderwerk en het opruimen van zwerfvuil. Verder is sinds juni de klussendienst GUUS, "de helpende hand aan huis", actief voor inwoners van Doetinchem. GUUS biedt langdurig werklozen de kans om werkervaring op te doen. GUUS is een initiatief van de gemeente Doetinchem, Connecting2U, Wedeo, Wijkwerk en Sité.

- **SITÉ MAAKT HET VERSCHIL**

Op 20 maart hebben 47 medewerkers van Sité deelgenomen aan de landelijke Make a Difference Day. Zij hebben die dag vrijwilligerswerk gedaan voor maatschappelijke instellingen of zorgorganisaties in en om Doetinchem. Meedoen aan Make a Difference Day past in onze visie op maatschappelijk ondernemen.

- **WANDELVIERDAAGSE TREKT DOOR BLOEMENBUURT**

Op 21 augustus ontving Sité bijna 2.000 lopers van de Achterhoekse Wandelvierdaagse in de Bloemenbuurt. Een initiatief waarmee de wandelaars en buurtbewoners bijzonder blij waren. Terwijl de sportievelingen genoten van fruit en fris, voelde Sité ze aan de tand over de Bloemenbuurt. 98 procent van de wandelaars was daarover zeer te spreken. Vooral de diversiteit van de woningen sprak erg aan. En in één klap zagen 2.000 mensen dat de Bloemenbuurt bloeit!

- **SITÉ STIMULEERT EN SPONSORT**

Uit de pot 'Stimulans' stelt Sité jaarlijks ruim honderdduizend euro beschikbaar voor initiatieven van bewoners die de leefbaarheid in stad, dorp, wijk of buurt stimuleren. Daarnaast sponsoren wij jaarlijks een aantal grote evenementen. In 2009 waren dat de carnavalsoptocht, het straattheaterfestival Buitengewoon en het stadsfeest.

- **GROOT ONDERHOUD BLOEMENBUURT AFGEROND**

In 2006 en 2007 is tweederde van de oude huurwoningen in de Bloemenbuurt gesloopt. De 160 woningen die zijn blijven staan zijn daarna grondig onder handen genomen. In december 2009 was het omvangrijke project klaar. Om dit te vieren boden Sité en de betrokken aannemer alle bewoners een kerstcadeautje aan op de kerstmarkt in Oosseld.

INTEGRALE WIJKONTWIKKELINGSVISIE

Gedifferentieerde buurten zijn een belangrijk element in duurzaamheid. Buurten en wijken veranderen samen met de bewoners. We willen wijken die kunnen meegroeien en bieden daar de mogelijkheden toe.

Sité wil met de gemeente toekomstbeelden van de wijken maken: strategische vergezichten waarin ontwikkelingen ten aanzien van krimp en woningmarkt en risico in de woningvoorraad aan bod komen. We doen dit mede opdat we ons hier vervolgens op operationeel niveau op kunnen richten.

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK

De gemeente Doetinchem heeft een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren dat een beeld geeft van de behoefte in Doetinchem tot 2020. Mede op basis daarvan worden wijkontwikkelingsvisies gemaakt voor de wijken Noord en Overstegen. Sité is in deze trekker en richt zich hierbij op betaalbaarheid, duurzaamheid en klantbenadering.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BRONCKHORST

De gemeente Bronckhorst, ProWonen en Sité werken constructief samen op het gebied van het wonen en de woonomgeving. In 2009 hebben de drie partijen de *Woonvisie Bronckhorst: bouwen aan identiteit* opgesteld. Op basis van deze woonvisie is een samenwerkingsovereenkomst voor 2009–2013 gesloten, waarin concrete afspraken zijn gemaakt over de resultaten op het terrein van het wonen en de woonomgeving.

BETROKKENHEID VAN HUURDERS / PARTICIPATIE

Vroeger was de corporatie een vereniging van bewoners. Nu zien we een tweedeling: enerzijds is Sité een professionele organisatie die ervoor zorgt dat haar dienstverlening de kwaliteit heeft die haar bewoners verwachten. Daarnaast wil Sité haar bewoners ook invloed geven op haar beleid en de keuzes die zij maakt.

Het komende jaar geven we uitvoering aan nieuwe participatievormen en zorgen we er voor dat we dichterbij onze klanten komen. Daarnaast garanderen we onze klanten een laagdrempelige, toegankelijke, betrouwbare en transparante dienstverlening.

We nemen mensen serieus en zijn oprecht in hen geïnteresseerd. We betrekken hen nadrukkelijk bij -en geven hen invloed op- ontwikkelingen binnen hun wijk en binnen Sité. Wij meten periodiek de tevredenheid van bewoners.

SIVERDER

Bewonersvereniging Siverder heeft een actieve rol op zich genomen voor opzet, inhoud, organisatie en financiering van onder meer een internetpanel, dat in 2009 verscheidene keren is geraadpleegd.

Tevens profileerde Siverder zich als huurdervertegenwoordiger bij alle activiteiten vanuit het nieuwe participatieprogramma, teneinde zowel haar kader als achterban te kunnen versterken.

Naast het reguliere overleg met de directiebestuurder van Sité heeft Siverder haar rol in het kader van de vernieuwde participatieagenda waargemaakt. Tevens heeft zij menig activiteit die in dat kader heeft plaatsgevonden aangegrepen voor het werven nieuwe (bestuurs)leden.

START DIGITAAL KLANTENPANEL

In februari zijn wij begonnen met een digitaal klantenpanel. Via de website www.denkmeemetsite.nl denken klanten met ons mee over actuele onderwerpen, zoals leefbaarheid, informatievoorziening, woonbemiddeling en energiebesparing.

De eerste internetraadpleging ging over het thema 'leefbaarheid'. De deelnemers aan het panel kregen onze principiële keuzes voorgelegd over onze nieuwe taakopvatting, rol en strategische positionering richting andere partijen. Huurders bleken het volledig eens te zijn met de door Sité gemaakte keuzes, hetgeen ons sterkt in onze vernieuwde aanpak van de leefbaarheid van wijken en buurten.

De tweede internetraadpleging ging over Wonen op Maat (Klantgestuurd onderhoud).

SITÉ IN DEBAT MET 200 HUURDERS

Op 11 juni organiseerden wij voor het eerst een debatavond met onze huurders. In schouwburg Amphion gingen 200 huurders met ons in discussie over ons lotingsysteem, leefbaarheid en duurzaamheid. Het debat heeft veel bruikbare tips opgeleverd en krijgt in 2010 een vervolg.

De aan het begin van het jaar opgestelde vernieuwde participatieagenda is verder uitgevoerd. Zo is er een woonconsumentenpanel georganiseerd voor het onderzoek naar gericht reageren door woningzoekenden en heeft een eerste stakeholdersdebat plaatsgevonden (zie *Hoofdstuk 5*). Geconcludeerd mag worden dat het programma voor 2009 volledig is uitgevoerd, waarbij onder meer een toename van kwantitatieve en kwalitatieve input van huurders is geconstateerd.

WAT DEDEN WE VERDER IN 2009?

VERSNELDE AANPAK A-WIJKEN

Begin 2009 hebben Achterhoekse bedrijven, gemeenten en corporaties de krachten gebundeld in de strijd tegen de economische crisis. Er zijn 'versnellingsstafels' georganiseerd om de uitvoering van bouwprojecten te versnellen. In de hele Achterhoek zijn 'A-wijken' aangewezen, wijken waar waarin corporaties samen met partners extra investeren om er duurzame, toekomstbestendige wijken van te maken. In Doetinchem hebben de wijken De Hoop en Noord/Overstegen het predikaat 'A-wijk' gekregen. In De Hoop is Sité gestart met de grootschalige renovatie van 231 huurwoningen. Voor Noord en Overstegen is een strategische wijkvisie in de maak.

NIEUWE BUURTKAMER IN OVERSTEGEN

Begin mei is aan de Eduard Schilderinkstraat in de wijk Overstegen een nieuwe buurtkamer in gebruik genomen. De buurtkamer is een kleinschalige ontmoetingsplek voor alle bewoners van 65 jaar en ouder. De buurtkamer is een initiatief van de gemeente Doetinchem, Sité, Sensire en IJsselkring.

In mei is de bouw van de eerste woningen in het Lookwartier begonnen. Het gaat om veertien herenhuizen (koop), tien beneden/bovenwoningen (huur) en zestien zorgwoningen (huur) voor zorginstelling Zozijn. Het Lookwartier is een nieuwe stadswijk in het centrum van Doetinchem.

START BOUW MFA DE ZONNEBOOM

Op 17 september is de bouw multifunctionele accommodatie (MFA) in de Doetinchemse wijk Oosseld van start gegaan. De Zonneboom wordt het kloppend hart van Oosseld, met onder meer een brede school, peuterspeelzaal en kinderopvang van Yunio, een zorgpost van Sensire en een 'petit café'.

START BOUW HUBERROOS

In het centrum van Doetinchem ging eind oktober de bouw van appartementencomplex Huberroos van start. Op de begane grond komen winkels. Boven de winkels komen 57 betaalbare appartementen voor kleine huishoudens. 23 appartementen zijn bestemd voor cliënten van GGNet, een instelling op het gebied van geestelijke gezondheidszorg. Onder het gebouw komt een parkeerkelder met 59 parkeerplaatsen.

3. TOEGANG TOT DE WONINGMARKT

AANDACHTSGROEPEN EN BETAALBAARHEID VAN HET WONEN

Sité heeft speciale aandacht voor groepen met een fysieke, verstandelijke en/of financiële beperking en onderscheidt daarbij de volgende categorieën: zorgbehoevenden (zowel ouderen als mensen met een beperking), dak- en thuislozen en starters op de woningmarkt.

Zowel bij het realiseren van nieuwe woningen als bij de woonruimteverdeling letten we op onze bijzondere doelgroepen. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en doorstroming zijn daarin voor ons belangrijke elementen.

HUUR OP MAAT

Op 1 oktober 2008 zijn wij gestart met Huur op Maat. Bij Huur op Maat betalen huurders geen vast huurbedrag, maar is de huurprijs afhankelijk van het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Mensen met een laag inkomen krijgen korting op de huurprijs die kan oplopen tot 30 procent van de normale huurprijs. Dankzij Huur op Maat krijgen mensen met een laag inkomen meer keuze uit goede en betaalbare woningen binnen ons beschikbare woningaanbod. In 2009 sloot Sité 565 Huur op Maat-contracten af.

De wijzigingen in de huuropbrengst fluctueren per maand en zijn afhankelijk van de inkomens van de huurders en -dus- de toe te kennen korting. De huuropbrengsten voor geheel 2009 waren 2.4% lager dan bij het reguliere huurbeleid het geval zou zijn geweest.

Gemiddeld ontvangen de betreffende huurders circa € 85 korting per maand. Door Huur op Maat heeft 19% van de huurders een woning kunnen huren in een duurder segment dan in het reguliere huurbeleid mogelijk zou zijn.

VERKOOP

Op landelijk niveau verkeert de woningverkoop al enige tijd in zwaar weer. Het verkoopprogramma van Sité vormt hierop geen uitzondering. Om de verkoop van zowel ons bestaand bezit als nieuwbouwwoningen kracht bij te zetten, is onder meer besloten tot het inzetten van een aantal verkoopstimulerende maatregelen, waaronder verschillende koopproducten. Het belangrijkste voorbeeld hiervan is Koopgarant, dat zowel voor de verkoop van bestaand bezit als nieuwbouw wordt ingezet.

TE WOON-PROGRAMMA

OMSCHRIJVING	2008	2009	2009	2009	2009	% VAN TOTAAL
	WERKELIJK	1 ^E TERTIAAL	2 ^E TERTIAAL	3 ^E TERTIAAL	TOTAAL	
Aangeboden woningen	675	91	319	0	510	-
Huurvast _5 jaar	23	0	0	0	0	0%
Huurvast _10 jaar	2	0	0	0	0	0%
Huurzeker_5 jaar	5	0	0	0	0	0%
Huurzeker_10 jaar	2	0	0	0	0	0%
Koopgarant	19	3	6	19	28	5%
Koop	9	1	2	11	14	2%
Sociale Koop	0	0	1	0	1	0%
terugkoop	1	1	2	1	4	0%

Daarnaast zijn in 2009 buiten het 'te Woon-concept' nog 16 woningen verkocht.

WOONRUIMTEVERDEELSYSTEEM

De aandachts- verbeterpunten van ons huidige woonruimteverdeelsysteem zijn opgepakt in het kader van 'Woningzoekenden gericht laten zoeken' en besproken tijdens het huurdersdebat in juni, gesprekken met individuele woningzoekenden en huurders en een klankbordgroep. Op basis daarvan zijn de volgende acties in gang gezet:

- Vanaf september worden woningzoekenden, die op niet-passend aanbod reageren, benaderd en begeleid bij het effectief zoeken naar een woning;
- De website met ons woningaanbod is op een aantal punten verbeterd en aangepast. Enkele verbeteringen moeten nog worden doorgevoerd;
- Er is een methode uitgewerkt die de slaagkansen voor woningzoekenden, die gericht zoeken, aanmerkelijk kan vergroten. Deze methode zal in 2010 worden geïmplementeerd. Kern hiervan is dat een woningzoekende een zoekprofiel maakt en daardoor zelf bepaalt hoeveel kans hij of zij heeft. Bij het inloggen op de website en het reageren op het aanbod krijgt hij of zij alleen het aanbod te zien dat matcht met dit zoekprofiel.

Het Achterhoeks Corporatieoverleg (ACO) is in 2009 een onderzoek gestart naar de haalbaarheid van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de Achterhoek. In 2010 wordt deze verkenning voortgezet. Het ACO is een samenwerkingsverband van Woningstichting Bergh, Woningstichting Dinxperlo, ProWonen, Wonion, De Woonplaats en Sité.

TROUWE HUURDERS BELOOND

In december zette Sité 513 trouwe huurders in het winterzonnetje. Omdat zij al 25 jaar of langer in dezelfde woning van ons huren, kregen zij vrijkaartjes voor het Chinese Lantaarnfestival in Braamt.

URGENTIE

Over het hele jaar 2009 zijn 125 van de vrijgekomen 700 woningen verhuurd via Urgentie (18%).

In de laatste vier maanden van 2009 zijn meer woningen via Urgentie verhuurd dan in de eerste acht maanden. Dit heeft vooral te maken met het nakomen van afspraken met instanties, de taakstelling en individuele urgenties. Een meer gedetailleerd overzicht laat het volgende beeld zien:

OMSCHRIJVING	2009 1^E TERTIAAL	2009 2^E TERTIAAL	2009 3^E TERTIAAL	2009 TOTAAL
aantal rechtstreekse verhuringen (urgentie)	2	1	11	14
prestatieafspraken Iriszorg	1		1	2
prestatieafspraken Hera		1	4	5
GGNet		1		1
Zozijn_Caenstraat	1			1
Lojal			2	2
Estinea			3	3
Lindenhout			2	2
De Overstap			1	1
Philadelphia			1	1
Bureau Jeugdzorg			1	1
Kamers met kansen		7	9	16
WMO	9	9	6	24
rechtstreekse toewijzingen t.b.v. de taakstelling, gemeente of platform vluchtelingen	2	11	18	31
aantal verhuringen in het kader van Oosseld	12	4	4	20
aantal verhuringen in het kader van Pelgrim	1			1
aantal verhuringen huisvestingsconvenant				
% Urgentie t.o.v. totaal	28 (12%)	34 (15%)	63 (26%)	125 (18%)

WOONBEGELEIDING

Sité voelt zich er medeverantwoordelijk voor dat zoveel mogelijk klanten prettig wonen en ook kunnen blijven wonen in hun woning, ook wanneer zij problemen hebben. Daartoe kijken we bij toewijzing kritisch naar draagkracht en leefstijl.

Wij bieden steun aan zittende bewoners in geval van woongerelateerde problematiek en huurschuld. Deze steun is erop gericht dat mensen zelf verantwoordelijkheid (kunnen) nemen voor het oplossen van problemen in hun leven.

ONTRUIMINGEN

Ten opzichte van 2008 is het aantal ontruimingen toegenomen: van 27 naar 39. Daarvan waren zeven het gevolg van de aanwezigheid van hennepkwekerijen. De resterende 32 ontruimingen zijn het uiteindelijke gevolg van het niet betalen van huur. In al die gevallen is sprake geweest van verwijtbaar gedrag door de huurder. Dit past binnen het Sité-beleid dat niemand buiten diens schuld uit zijn woning te zetten.

Om het aantal ontruimingen zoveel mogelijk te kunnen beperken, zijn de samenwerkingsafspraken met bureau CLS (schuldhulpverlening) en welzijnsorganisatie IJsselkring ten aanzien van betalingsproblematiek verder aangescherpt. Indien de huurschuld alsnog wordt betaald, komen deze huurders in aanmerking voor een tweede kans beleid.

ONTRUIMINGEN

	2008	2009
totaal aantal aanzeggingen	92	93
totaal aantal ontruimingen	27	39

OVERLAST_BUURTBEMIDDELING

	2008	2009
aantal overlastmeldingen	77	106
aantal doorverwijzingen naar buurtbemiddeling	26	30

Geconcludeerd kan worden dat zowel het aantal klachten als de zwaarte van de klachten in 2009 zijn toegenomen. We merken dat er vaker klachten zijn met betrekking tot drugs, agressie en psychische problemen van buurtbewoners (of hun bezoekers).

WOONFRAUDEBELEID

Sité gaat harder optreden tegen woonfraude en heeft daarvoor in 2009 nieuw beleid gemaakt. Woonfraude is een verzamelnaam voor verschillende vormen van oneigenlijk gebruik van een huurwoning: onrechtmatige bewoning (o.a. doorverhuur, kraken), onrechtmatige doorverhuur (o.a. doorverhuur, onderhuur, overbewoning) en onrechtmatig gebruik (o.a. bedrijfsvoering, hennepsteelt, prostitutie). Woonfraude is ongewenst omdat een huurwoning hierdoor aan de reguliere woningmarkt wordt onttrokken. Woonfraudeurs overtreden de wet en lappen de regels voor woonruimteverdeling aan hun laars. Woonfraude frustreert een rechtvaardige woonruimteverdeling en geeft een negatieve impuls aan de leefbaarheid in buurten en wijken. Vanaf begin 2010 is het Woonfraudeteam van Sité actief om woonfraude aan te pakken en te voorkomen.

VRAAG EN AANBOD (BOUWEN/GEBIEDSONTWIKKELINGEN)

Sité heeft in de afgelopen jaren een grote inspanning geleverd om te komen tot de opzet van een nieuwbouwprogramma van circa 1.200 woningen. Sleutelprojecten daarbij zijn de herstructurering in Oosseld, nieuwbouwprojecten in 'De Schil' en nieuwbouw van 'Het Nieuwe Pelgrim' (Gaanderen). Deze projecten komen nu tot uitvoering.

De huidige nieuwbouwportefeuille bestaat merendeels uit (grootschalige) locatieontwikkelingen. Hierdoor kent de portefeuille een groot percentage aan koop- en huurwoningen. Om in te kunnen spelen op de vraag naar 'maatschappelijke' woonprojecten, maatschappelijk vastgoed en een antwoord te bieden op de marktontwikkelingen, streeft Sité naar nieuwe accenten in de projectenportefeuille. Grootschalige locatieontwikkelingen worden afgerond en toename van de acquisitie van meer kleinschalige ontwikkelingen neemt toe. Daarnaast zal de aandacht van Sité ten aanzien van het woningaanbod zich meer dan voorheen richten op het bestaand bezit, dit middels het opplussen van woningen dan wel herstructurering.

In 2008 is een doorkijk naar de toekomst gemaakt voor de positie van Sité als gebiedsontwikkelaar en het definiëren van onze portefeuillestrategie. Deze strategie verbindt onze visie (*Compassie*) met het (operationele) strategisch vastgoedbeheer. De eerste versie hiervan is in 2008 vastgesteld. Openstaande punten zijn medio 2009 verder uitgewerkt, mede in het kader van krimp en andere ontwikkelingen in de regio.

In 2006 is met de gemeente Doetinchem een raamovereenkomst gesloten ten aanzien van 'De Schil' van Doetinchem. Bovenstaande ontwikkelingen zijn mede aanleiding om met de gemeente de uitvoering van de raamovereenkomst te evalueren. Dit heeft mogelijk aanvullende maatregelen tot gevolg.

Hoofduitgangspunten voor onze portefeuillestrategie zijn:

- Sité beoordeelt haar vastgoedportefeuille uitgaande van het maatschappelijk rendement;
- Vastgoed draagt bij aan het goed wonen en leven;
- Gezond financieel rendement maakt onrendabel investeren mogelijk.

De herijkte positionering van Sité kenmerkt zich als volgt:

- Nieuwe initiatieven gaan zich richten op gebieden als geheel ('krimp als kans') of spelen in op behoeften van stakeholders (o.a. woonvisies van de gemeenten):
 - We investeren in wonen;
 - We investeren in maatschappelijk vastgoed;
 - We investeren in wonen met zorg(voorzieningen).
- Sité investeert in duurzame en leefbare wijken, buurten en dorpen, waarbij we ons richten op die ingrepen, die daadwerkelijk effect hebben, zowel in de fysieke als sociale woonomgeving. Op basis van de in 2008 vastgestelde notitie *Investeren in leefbaarheid* (zie *Hoofdstuk 02*) wordt nader bepaald wat de rol van Sité is: waar wordt wel/niet met middelen dan wel capaciteit in geïnvesteerd?

INFOMARKT VOOR WONINGZOEKENDEN

Eind september organiseerde Sité voor de eerste keer een informatiemarkt voor woningzoekenden. Op deze markt kregen zij informatie over tien nieuwe huurwoningen in het Lookwartier. De belangstelling voor de markt was groot. In toekomst zetten wij informatiemarkten vaker in om woningzoekenden te informeren over ons aanbod aan nieuwe huurwoningen.

SITÉ OP DE WOONINFORMATIEBEURS

Op 7 november nam Sité deel aan de jaarlijkse wooninformatiebeurs over nieuwbouwprojecten in Doetinchem. In onze stand kregen bezoekers informatie over de projecten Lookwartier en Bloemenbuurt.

WAT DEDEN WE VERDER IN 2009?

START KAMERS MET KANSEN

Op 26 februari is in Doetinchem het project 'Kamers met kansen' gestart. Speciaal voor dit project bouwde Sité acht appartementen aan de Leerinkstraat om tot 24 kamers. Jongeren van 16 tot 23 jaar die tussen wal en schip dreigen te vallen, kunnen hier onderdak krijgen. De jongeren krijgen begeleiding van Lindenhout, een organisatie voor jeugd- en opvoedhulp.

WINKELCENTRUM ZONNEHOF IN OOSSELD KLAAR

In april leverde Sité in het nieuwe centrum van Oosseld een aantal commerciële ruimten op met daarboven 19 koopwoningen. Diverse ondernemers vestigden zich in het nieuwste winkelcentrum van Doetinchem. Bewoners van De Bloemenbuurt, Vijverberg, Vijverberg-Zuid en de Bomen- en Vogelenbuurt kunnen voortaan voor alle dagelijkse boodschappen terecht in winkelcentrum Zonnehof.

NIEUW ZORGCOMPLEX IN GAANDEREN

In de Langstraat in Gaanderen ontwikkelt Sité elf appartementen en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor cliënten van Stichting De Overstap. De Overstap biedt zorg en ondersteuning aan mensen met een vorm van autisme.

STICHTING LINDENHOUT OPENT JONGERENOPVANG IN WEHL

Op 22 oktober opende Stichting Lindenhout de deuren van een gloednieuw 24-uursverblijf voor jongeren aan de Stationsstraat in Wehl. Het opvanghuis biedt tijdelijk onderdak aan negen jongeren in de leeftijd van 12 tot 17 jaar die om bepaalde redenen niet thuis kunnen wonen. Om het opvanghuis mogelijk te maken, verbouwde Sité twee nieuwe koopwoningen tot één pand.

4. INDIVIDUELE DIENSTVERLENING

BASISDIENSTVERLENING

Zelfredzame klanten (huurders, kopers en woningzoekenden) kunnen rekenen op onze basisdienstverlening, op een zo effectief en efficiënt mogelijke manier aangeboden en uitgevoerd. Daar waar het mogelijk is, zal de dienstverlening in onze primaire klantprocessen zoveel mogelijk worden gedigitaliseerd en dus via de website van Sité worden aangeboden. Dit betekent een versobering van onze reguliere dienstverlening aan de telefoon en bij bezoek aan ons kantoor. Tevens houdt dit in dat de kosten van diensten in rekening worden gebracht waar dat reëel is. Hiermee maakt Sité middelen vrij voor klanten die meer ondersteuning nodig hebben.

NIEUW DIENSTVERLENINGSCONCEPT

De uitgangspunten voor een verscherpt dienstverleningsconcept zijn vastgesteld en worden richtinggevend voor ons handelen. De concrete uitwerking hiervan, zoals in de Kadernotitie 2010 is omschreven, wordt in 2010 projectmatig opgepakt.

Uitgangspunten zijn: meer aandacht voor goed huurderschap, afstraffing in geval van *onwil* van huurders, ondersteuning in geval van *onmacht* huurders, collectief belang gaat boven individueel belang, decentraliseren van dienstverlening. Sité houdt zich bij haar leest en maakt onderscheid in verschillende rollen van huurders.

KLANTTEVREDENHEID EN KLACHTAFHANDELING

Bij klachtafhandeling wordt 90% van de klachten over de dienstverlening conform onze klachtenprocedure afgehandeld. Bij het nabellen is 80% van de klanten tevreden over de wijze waarop door Sité met de betreffende klacht is omgegaan.

AANTAL GEREgistREERDE KLACHTEN & COMPLIMENTEN

Procescluster	2009		2008	
	Klachten	Complimenten	Klachten	Complimenten
Klant & Wijk	16	8	59	23
Financiën & Control	2	0	2	1
Snelservice	4	22	5	7
Vastgoed	34	9	43	0
Plan- & projectontwikkeling	0	1	0	0
Wonen	13	3	16	3
Strategie & Beleid	0	0	0	0
Totaal	69	43	125	34

Wat betreft het aantal klachten scoorde Sité in 2009 beter dan in 2008.

In 2009 is geen van de ingediende klachten door de Regionale Geschillencommissie in behandeling genomen.

5. PARTNERS

SAMENWERKING MET STAKEHOLDERS

Sité voelt zich medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in wijken en steekt hierin veel energie. Dit doet zij als huisvester en beheerder van mensen en maatschappelijke functies. Maar dit kunnen wij niet alleen en dit is ook niet enkel de verantwoordelijkheid van Sité. Duidelijke rolverdeling tussen partners, verantwoordelijkheid en elkaar aanspreken zijn de sleutelwoorden.

We hebben de afgelopen jaren veel geëxperimenteerd en weten wat we belangrijk vinden. Onze eigen verantwoordelijkheid dienen echter nog te worden aangescherpt. Dit houdt onder meer in dat we beter uitspreken wat onze grenzen zijn en scherper letten op de effectiviteit van onze middelen: waar en met wie rendeert ons (maatschappelijk) geld het best?

Op tactisch en operationeel niveau hebben we goede afspraken met onze stakeholders. De komende twee jaar werken we aan de relatie met partners op strategisch niveau.

SITÉ IN GESPREK MET STAKEHOLDERS

Op 8 december organiseerde Sité in Villa Ruimzicht een debat met haar maatschappelijke partners. Directiebestuurder Claus Martinot ging deze avond in gesprek met vertegenwoordigers van diverse politieke partijen, politie, zorgpartijen, welzijnsinstellingen en marktpartijen over de koers van Sité. Het stakeholdersdebat vloeit voort uit ons nieuwe participatiebeleid dat sinds 1 januari 2009 van kracht is. Uitgangspunten van dat beleid zijn: transparant beleid, goed bestuur en verantwoording afleggen aan de samenleving. Eerder dit jaar hebben wij al een klantenpanel in het leven geroepen en in juni hebben wij in schouwburg Amphion een discussieavond met onze huurders gehouden. Het eerste stakeholdersdebat biedt perspectief voor een vervolg, waarbij stakeholders een meer structurele plek krijgen in ons strategisch beleidsontwikkelingsproces alsook het verantwoordingsproces van Sité als maatschappelijke organisatie.

SAMENWERKING MET ACHTERHOEKSE CORPORATIES

Wonion en Sité zoeken meer samenwerking in de regio. Beide corporaties hebben de afgelopen tijd overleg gevoerd en maken sinds 2009 meer gebruik van elkaars kennis en ervaring op het gebied van het personeelsbeleid en vastgoed-/projectontwikkeling.

Tevens is het ACO in 2009 gestart met het verkennen van mogelijkheden voor intensivering van de samenwerking.

TRANSPARANTIE, LEGITIMATIE EN VERANTWOORDING

Als maatschappelijk ondernemer maakt Sité aan de 'voorkant' afspraken met haar stakeholders en de samenleving. Het gaat daarbij om het vaststellen van het gezamenlijk belang, de wederzijdse verwachtingen en een gezamenlijke inhoudelijke agenda. Dat doen we op een zakelijke en doelmatige manier. Daarnaast leggen we op professionele wijze verantwoording af aan de samenleving.

STAKEHOLDERSDEBAT

Zoals hierboven is aangegeven, heeft in december het eerste stakeholdersdebat plaatsgevonden. Circa 25 belanghebbende organisaties waren daarbij op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. Sité heeft verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid en een toelichting gegeven op haar plannen voor 2010. Deze zijn daarbij ondermeer geplaatst in de context van de recente maatschappelijke en marktontwikkelingen.

Geconstateerd is dat dit door stakeholders wordt gewaardeerd en hen stimuleert met Sité mee te willen denken, waarbij Sité het voortouw neemt.

Dit eerste stakeholdersdebat biedt perspectief voor een vervolg, waarbij stakeholders een meer structurele plek krijgen in ons strategisch beleidsontwikkelingsproces alsook het verantwoordingsproces van Sité als maatschappelijke organisatie.

6. MENS & ONDERNEMING

ORGANISATIECULTUUR

Door het concretiseren van de koers en het maken van keuzes, zullen accenten in de organisatie verschuiven. De verschuiving naar professionalisering van de organisatie en individuele klantbegeleiding voor minder zelfredzamen houdt onder meer in dat er meer behoefte ontstaat aan mensen met competenties op dit vlak. Sité zorgt voor continuïteit in het werken vanuit haar waarden.

In 2008 is de organisatiecultuur onderzocht en de discussie hierover gestart. Dit laatste is in 2009 voortgezet.

LEIDERSCHAP: VRIJHEID IN GEBONDENHEID

In de periode 2008-2009 beschrijft Sité duidelijk het beleid, procesafspraken en kaders, zodat haar organisatie wordt gesteund door heldere opdrachten en kaders waarbinnen haar medewerkers in vrijheid en veiligheid (conform ARBO-bepalingen) kunnen werken.

Daarnaast werkt Sité doel- en resultaatgericht, waarbij de eigen verantwoordelijkheid centraal staat. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan een succesvolle en juiste balans tussen mens en onderneming.

In 2008 heeft het management een traject rond leiderschap en cultuur ingezet. Dit is vertaald in uitgangspunten, waarover met de Ondernemingsraad overeenstemming is bereikt. In 2009 is dit in beleid vertaald en geïmplementeerd.

ORGANISATIECULTUUR

Geheel 2009 stond in het teken van organisatiecultuur. Op basis van de team- en bedrijfsbijeenkomsten rond dat thema worden in 2010 de volgende punten verder opgepakt: samenwerking, doel- en resultaatgerichtheid en verantwoordelijkheid.

INTEGRITEIT

In 2009 is er geen sprake geweest van integriteitschendingen bij Sité. Wel heeft de organisatie op verschillende manieren aandacht aan dit thema besteed (o.a. in bovengenoemd cultuurtraject) en wordt dit verder opgepakt in 2010. Daarbij zal onder meer gebruik worden gemaakt van de bevindingen in het door het CFV verrichte onderzoek naar integriteit in onze sector. Zowel vanuit de organisatie als door de RvC is aan dit onderzoek meegewerkt. De landelijke resultaten zijn opgenomen in het rapport *Borging waarden woningcorporaties. Nulmeting integriteitbeleid 2009*, dat afgelopen najaar is verschenen.

JAARVERSLAG ONDERNEMINGSRAAD

Een bijzonder jaar, een jaar waarin een groot aantal stappen zijn gezet wanneer het gaat om cultuurverandering. Ook Sité is zich er van bewust dat de Euro slechts één keer kan worden uitgegeven. Dit vereist vraagt bewustzijn bij elke medewerker. Als Ondernemingsraad spreken we onze waardering uit voor het feit dat alle medewerkers actief

betrokken worden bij dit proces. Bij de organisatieverandering die is ingezet door bestuurder en management is de OR betrokken.

Gedurende de sabbatical van de heer Martinot, onze directiebestuurder, heeft de Ondernemingsraad binnen het managementteam altijd een luisterend oor gevonden. We willen ook even stilstaan bij het feit dat Sité afscheid heeft genomen van een manager. De Ondernemingsraad heeft in de kantlijn een rol gespeeld bij deze gebeurtenis. Tekenend hierbij is dat de alle betrokkenen er een goed gevoel aan hebben aan gehouden. Dit is voor ons als Ondernemingsraad een goed teken.

Samenvattend kunnen we met een gerust hart zeggen dat we blij zijn met de inslagen koers en de wijze waarop hieraan gestalte wordt gegeven.

PERSONEELSMFORMATIE

De personeelsformatie per 31 december 2009 bedraagt 116,69 fte. Dit zijn de fte's die op de loonlijst van Sité staan. Met andere woorden, met een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd, exclusief vacatureruimte en exclusief inleen.

ZIEKTEVERZUIM

Het ziekteverzuim in 2009 was als volgt:

	2008 WERKELIJK	2009 1^E TERTIAAL CUMULATIEF	2009 2^E TERTIAAL CUMULATIEF	2009 3^E TERTIAAL CUMULATIEF	2009 WERKELIJK CUMULATIEF
ziekteruim totaal Sité	4.93%	5.01%	2.29%	4.31%	3.75%

Het cumulatief ziekteverzuimpercentage van 3.75% is beneden het landelijk gemiddelde en het laagste ziekteverzuimpercentage van de afgelopen drie jaar (2007: 5.84%, 2008: 4.93%).

De Mexicaanse griepedemie is nauwelijks van invloed op ons ziekteverzuimpercentage.

COMMUNICATIE

Het strategisch ondernemingsplan voor 2011 – 2015, wordt uitgangspunt voor onze externe positionering. Het opstellen van het strategisch ondernemingsplan is gestart en wordt in 2010 afgerond.

7. VERMOGEN, RENDEMENT & VASTGOED

(FINANCIËLE) CONTINUÏTEIT

Het bezitten van vastgoed is voor Sité geen doel op zich, maar vooral een middel om haar maatschappelijke doelen te realiseren. Hoe beter Sité financieel rendeert, hoe meer maatschappelijk dividend (bestedingsruimte ten gunste van de samenleving) zij kan uitkeren. Dit maakt mogelijk dat er onrendabel wordt geïnvesteerd in woningen, maatschappelijk vastgoed, wijkontwikkeling en leefbaarheid. Om hiervoor over zoveel mogelijk financiële middelen te beschikken, is het de kunst om het vermogen op peil te houden en zo efficiënt mogelijk te investeren. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het financieel rendement van Sité op de langere termijn inzichtelijk is.

'STUREN OP PRESTATIES'

In 2009 is het project 'Sturen op Prestaties' uitgevoerd. Het daartoe ontwikkelde model brengt objectief de relatie tussen de inzet van middelen en de realisatie van de doelstellingen in beeld. Hierdoor wordt duidelijk welk effect de uitgaven van Sité heeft op de vooraf gedefinieerde doelen.

Deze doelen zijn: het in bezit hebben van woningen voor mensen met een fysieke beperking, inzicht in de technisch exterieure en interieure staat van de woningen, tevredenheid van bewoners over de buurten waar Sité bezit heeft op zowel fysiek als sociaal gebied en het in bezit hebben van energiezuinige woningen.

In 2010 wordt het traject vervolgd met onder meer het uitwerken van de meetmethodes en de te behalen scores en rendementen.

AEDEX/IPD

In 2009 heeft Sité de zogeheten aeDex/IPD-methodiek geïmplementeerd. Dit meetinstrument maakt vanaf 2010 mogelijk dat zowel de financieel-economische als de maatschappelijke performance van Sité wordt beoordeeld. Dit gebeurt op basis van inzicht in de waardegroei van ons vastgoed, de netto-investeringen, het directe rendement dat voortvloeit uit onze dagelijkse bedrijfsvoering, de efficiency van de operationele bedrijfsvoering en ons maatschappelijk dividend.

EFFECTIEVE EN EFFICIËNTE ORGANISATIE

Sité staat de komende jaren voor een grote maatschappelijke opgave en de verwachtingen zijn hoog. Dit vraagt om een slagvaardige, effectieve en efficiënte organisatie. Een organisatie die de goede dingen op de juiste manier doet en ook kostenefficiënt werkt. Net als in 2008 werkten we in 2009 aan het verder professionaliseren en integreren van onze processen. We streven ernaar dat routinematige activiteiten zo min mogelijk energie vergen. De bedrijfskosten brengen we naar beneden en we kijken daarbij met name naar de niet-directe kosten.

BUSINESSPLAN VOOR SNELSERVICE

In 2005 is besloten zich te oriënteren op 'outsourcing' van de onderhoudsdienst, de Snelservice. In 2006 is het besluit opgeschort tot 1 januari 2010 en de Snelservice tot die tijd gelegenheid gegeven zich om te bouwen tot een kwalitatief goed bedrijf. Op basis van onderzoek naar interesses op de regionale markt en de professionaliseringsslag die is gemaakt, is geconstateerd dat de Snelservice zich beweegt binnen de kerntaken van Sité en een belangrijke bijdrage levert aan onze organisatie. De Snelservice heeft daarmee een plek binnen Sité verworven. Het voorgenomen besluit tot outsourcing is dan ook ingetrokken.

Er heerst dus tevredenheid over de Snelservice, maar voorzien wordt dat de komende tijd verdere ontwikkeling van de Snelservice plaatsvindt. Te denken valt aan verbreding van de markt, verbreding van het dienstenpakket (keuringen en dergelijke) en toename van specialisaties.

BALANS NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	(x € 1.000)	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
VASTE ACTIVA			
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende zaken in exploitatie		177.980	168.838
Onroerende zaken in ontwikkeling		17.301	9.824
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		5.349	5.985
TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA		200.630	184.647
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Te vorderen BWS-subsidies		1.066	1.285
Deelnemingen		2.000	2.000
Overige		9.869	7.363
Totaal financiële vaste activa		12.935	10.648
TOTAAL VASTE ACTIVA		213.565	195.295
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN		18.636	19.397
ONDERHANDEN PROJECTEN		12	-156
VORDERINGEN			
Huurdebiteuren		330	327
Gemeente		39	88
Overige vorderingen		29.767	27.720
Overlopende activa		709	704
TOTAAL VORDERINGEN		30.845	28.839
LIQUIDE MIDDELEN		2.263	3.249
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		51.756	51.329
TOTAAL		265.321	246.624

PASSIVA	(x € 1.000)	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserve		67.231	67.093
Bestemmingsreserve		-	-
TOTAAL RESERVES		67.231	67.093
EGALISATIETREKING		1.066	1.285
VOORZIENINGEN		13.193	13.881
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen		160.274	147.895
Waarborgsommen		502	25
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		160.776	147.920
KORTLOPENDE SCHULDEN			
a. Schulden aan kredietinstellingen		10.106	5.170
b. Schulden aan leveranciers		3.552	2.989
c. Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.814	1.531
d. Overlopende passiva		6.583	6.755
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		23.055	16.445
TOTAAL		265.321	246.624

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1000)	2009	2008
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	35.754	35.101
Vergoedingen	2.775	2.424
Overheidsbijdragen	275	411
Boekwinst uit verkoop woningen, BOG en projecten	5.195	3.857
Overige bedrijfsopbrengsten	1.016	1.051
SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	45.015	42.844
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	7.940	7.795
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	6.876	18.443
Lonen en salarissen	6.547	6.440
Sociale lasten en pensioenlasten	1.775	1.678
Kosten onderhoud	11.364	10.209
Overige bedrijfslasten	8.086	7.586
SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN	42.588	52.151
BEDRIJFSRESULTAAT	2.427	-9.307
Rentebaten	729	1.617
Waardeverandering financiële vaste activa	956	1.021
Rentelasten	7.107	6.800
SALDO RENTELASTEN EN RENTEBATEN	- 5.422	- 4.162
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	- 2.995	- 13.469
Belastingen	3.133	10.462
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	138	- 3.007
Buitengewone baten	-	-
Buitengewone lasten	-	-
SALDO BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN	-	-
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	138	- 3.007

RESULTAATBESTEMMING		
Overige reserve	10.728	4.235
Onttrekking overige reserve naar bestemmingsreserve	10.590	688
Bestemmingsreserve	- 10.590	- 7.242
Dotatie bestemmingsreserve van overige reserve	10.590	688
TOTAAL RESULTAATBESTEMMING	138	- 3.007

FINANCIËEL BELEID & CONTINUITEIT

Het financiële (meerjaren)beleid van Sité wordt vastgelegd in de Begroting en het Treasuryjaarplan. Een aantal uitgangspunten voor dit beleid wordt hieronder toegelicht.

ALGEMEEN

Op basis van de keuzes in de Kadernotitie 2010, scherpste Sité de begroting 2010 en de meerjarenverkenning 2011-2014 verder aan. Daardoor blijft Sité, ook in de toekomst, een financieel gezonde corporatie.

JAARRESULTAAT EN EIGEN VERMOGEN

Het verwachte jaarresultaat over 2010 is positief. De jaren daarna is het resultaat gemiddeld circa € 1.2 miljoen negatief. De invloed van opgeleverde nieuwbouwprojecten is over de jaren groot en vanaf 2013 gaat ook het te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting een significante rol spelen.

Het eigen vermogen zal op basis van de begroting 2010 en de meerjarenverkenning 2011-2014 ultimo 2014 uitkomen op een bedrag van circa € 63.3 miljoen.

SOLVABILITEIT

De solvabiliteit ontwikkeld zich in de periode van 2010 tot en met 2014 tot een niveau van 25%. Daaruit mag de conclusie worden getrokken dat Sité voldoende solvabel is om eventuele onverwachte tegenvallers in de toekomst op te vangen.

TREASURY

ALGEMEEN

Sité heeft een Treasurycommissie. De Treasurycommissie komt minimaal vier keer per jaar bijeen om de financiële- en risicopositie te monitoren en acties op het gebied van treasury te bespreken. Binnen de wettelijke kaders wordt invulling gegeven aan het treasurybeleid. Het treasurystatuut is bepalend voor alle handelingen en uitgangspunten met betrekking tot de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van het beleid. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld, met daarin een terugblik op het afgelopen jaar en een vooruitblik op het komende jaar.

LENINGENPORTEFEUILLE

De totale leningenportefeuille is ultimo 2009 € 168.895.000 waarvan € 160.274.000 langlopend en € 8.621.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 4,36% (2008: 4,53%). In 2009 is voor circa € 5.170.000 aan leningen afgelost. Dit betreft reguliere aflossingen en eindaflossingen. Ook is voor € 21.000.000 aan nieuwe leningen aangetrokken.

KREDIETFACILITEIT

De kredietfaciliteit bij de huisbankier is ultimo 2009 € 13.000.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW borgingsruimte aanwezig moet zijn.

VERVROEGDE AFLOSSINGEN

In 2009 hebben zich geen mogelijkheden voor gedaan om leningen vervroegd af te lossen.

RENTECONVERSIES

In 2009 heeft er 1 renteconversie plaatsgevonden. Het betreft een renteafspraak die al in 2007 is vastgelegd. Het gaat om een lening van met een schuldrestant van circa € 1.726.000 ultimo 2009. Het rentepercentage is gewijzigd van 5,84% naar 4,80% met een restant looptijd van 16 jaar.

NIEUWE LENINGEN

In 2009 zijn 3 nieuwe langlopende leningen aangetrokken voor een totaal bedrag van € 21.000.000.

In onderstaande tabel zijn de bedragen, looptijd en rentepercentage gepresenteerd.

GELDGEVER	HOOFDSOM	AANGETROKKEN	STORTING	LOOPTIJD	RENTE	TYPE
BNG	7.000.000	2008	2009	21	4,767%	fixe
BNG	7.000.000	2008	2009	20	4,779%	fixe
BNG	7.000.000	2008	2009	23	4,780%	fixe

De leningen zijn gefinancierd onder WSW borging.

VERSTREKTE KORTLOPENDE FINANCIERINGEN

Eind 2009 lopen er zes verstrekte kortlopende financieringen met een totaal bedrag van € 25.500.000.

GELDNEMER	BEDRAG	RENTE	EINDDATUM
Zaandams Volkshuisvesting	4.000.000	2,50%	15-2-2010
St. Ymere te Amsterdam	8.500.000	2,65%	2-3-2010
Fortis bank	2.000.000	4,25%	3-3-2010
SNS bank	2.000.000	4,10%	3-3-2010
Fortis bank	4.000.000	variabel	vrij opneembaar
SNS bank	5.000.000	variabel	vrij opneembaar
totaal	25.500.000		

De bovenstaande rentepercentages zijn afhankelijk van de looptijd van de verstrekte financieringen.

DEELNEMINGEN

COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP UITHOF III

Het betreft hier de deelname in de Commanditaire Vennootschap Uithof III met als doel te investeren in nieuwbouw voor studentenhuisvesting in Utrecht. Het bestuur van deze vennootschap ligt bij de beherende venoot waarin Sité geen betrokkenheid heeft. Sité is aansprakelijk voor maximaal de inbreng in deze vennootschap. Sité neemt deel voor een bedrag van € 2.000.000. In 2009 is een rendement betaalbaar gesteld van € 60.000 wat neerkomt op 3% van de inleg.

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Op 31 december 2009 maakte Sité deel uit van 18 Verenigingen van Eigenaren (VvE). Het beheer van de complexen is aan externe partijen uitbesteed. Afgelopen jaar hebben wij de werkwijze van deze partijen doorgelicht en stappen gezet om het beheer van de VvE's te professionaliseren.

Daarnaast heeft Sité stemrecht in de volgende VvE's.

VvE Heezenpoort

VvE Dr. Hubernoodtpad

VvE Hamburgerpoort

VvE De Veentjes II

VvE Grutborgh

VvE Houtsmastraat 2-48

VvE Houtsmastraat 13-91

VvE Houtsmastraat 160-246

VvE Verdilaan 16-78

VvE Eduard Schilderinkstraat 21-77

VvE Eduard Schilderinkstraat 132-288

VvE Verdilaan 80-142

VvE Eduard Schilderinkstraat 315-356

VvE Bizetlaan 22-84

VvE De Silo

VvE Dichterseweg

VvE Monumentenweg

VvE De Hofstee

In alle gevallen heeft Sité een meerderheid van stemmen met uitzondering van VvE De Veentjes II en VvE De Hofstee.

V VERKLARING BESTUUR

Het bestuur verklaart hiermee dat alle uitgaven in het boekjaar 2009 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

Doetinchem, 25 maart 2010

C.P. Martinot
Directeurbestuurder