

## **JAARREKENING 2009**

## **ALGEMEEN**

Site Woondiensten is een innovatieve wooncorporatie die actief is in de gemeente Bronckhorst en de gemeente Doetinchem. In de afgelopen jaren heeft Sité zich ontwikkeld tot een maatschappelijke ondernemer die mens en maatschappij steeds duidelijker vooropstelt.

Sité kiest nadrukkelijk voor een rol als maatschappelijke innovator. We komen uit de wereld van het wonen, maar voelen ons medeverantwoordelijk voor maatschappelijke opgaven en emancipatie van kwetsbare groepen. We investeren daarom niet alleen in wonen, maar ook in onderwijs, werkgelegenheid, welzijn en zorg.

Ons domein is de wereld van leef- en woonplezier. Wij geven onze klanten daarom graag zelf de touwtjes in handen bij het vormgeven van hun leven: zelfregie als uitgangspunt. Vanuit deze overtuiging hanteren wij als stelregel dat mensen sterker kunnen rekenen op onze hulp en aandacht naarmate zij minder in staat zijn zelf de regie te voeren over hun leven.

Sité stelt zich dienstbaar en sociaal betrokken op naar de samenleving. Onze ambitie is dat wijken en buurten geen geheimen voor ons hebben: we zijn er overtuigend aanwezig.

### **STATUTAIRE NAAM**

Stichting Sité Woondiensten

### **ADRES**

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

### **GEMEENTE**

Doetinchem

De jaarrekening is opgemaakt per 25 maart 2010

## INLEIDING

Voor u ligt de financiële verantwoording van Sité Woondiensten over het verslagjaar 2009.

De dynamische meerjarendoelstellingen van onze organisatie zijn gefundeerd op een degelijke financiële basis. Want wie als woningcorporatie haar maatschappelijke verantwoordelijkheid oppakt met sociale investeringen, is gebaat bij een gezonde solvabiliteit en liquiditeit. Bedoeld om de organisatie van een sociaal/maatschappelijk én een financieel goed rendement te voorzien, op middellange- en lang termijn. Een spannende combinatie in een uitdagend financieel werkveld.

De financiële prestaties die wij nastreven, zijn onlosmakelijk gekoppeld aan een aantal ondernemingsdoelen. Zo streven wij naar een verantwoorde vermogensontwikkeling, binnen de toetsingkaders van het CFV en WSW. Gelijktijdig hieraan willen we bereiken dat we ons inzicht vergroten in onze efficiency en doelmatigheid.

Het jaarresultaat over 2009 is € 138 duizend positief. De opbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met € 2,2 miljoen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een hogere boekwinst uit verkopen van € 1,3 miljoen. De lasten zijn gedaald met € 9,6 miljoen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de overige waardeverandering materiële vaste activa. Deze is ruim € 11,6 miljoen lager dan 2008. Daar staat tegenover dat de kosten voor onderhoud zijn gestegen met ruim € 1,1 miljoen.

Het renteresultaat is € 1,2 miljoen lager dan in 2008. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat in 2009 minder geactiveerde rente aan nieuwbouwprojecten is toegerekend. Het resultaat na belasting wordt daarnaast beïnvloed door de belastinglatenties in de balans uit hoofde van de integrale vpb-plicht. Het fiscaal resultaat over 2009 is toegevoegd aan de fiscale verrekenbare verliezen. Per saldo is geen belasting verschuldigd over 2009.

De vermogenspositie heeft zich in 2009 licht positief ontwikkeld. Het eigen vermogen is toegenomen met het jaarresultaat. De solvabiliteit bedraagt nu door een groter balanstotaal 25,3% (2008 27,2%).

De financiële positie van Sité Woondiensten is op basis van onze meerjarenbegroting gezond. De investerings- en renovatieopgaven die voor de komende jaren gepland staan, kunnen uitgevoerd worden zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. In welke mate de financiële crisis ons nog zal raken is moeilijk te voorspellen. De verkoop van koopwoningen verloopt nog steeds moeizaam en dat dwingt ons om ook in de aankomende periode de markt met de nodige voorzichtigheid te betreden. Het eigen vermogen bedraagt nu € 67,2 miljoen op een balanstotaal van € 265,3 miljoen. De bedrijfswaarde ultimo 2009 is ten opzichte van 2008 met € 29,2 miljoen gestegen en bedraagt nu € 348,7 miljoen.

Sité Woondiensten is deelnemer aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW accepteert alleen solvabele corporaties als deelnemers. Jaarlijks toetst zij de deelnemers en beoordeelt ze, voordat ze voor nieuwe leningen borg staat, globaal de actuele financiële situatie. In 2009 heeft het WSW deze beoordeeld op de meerjarenbegroting 2009-2013. Sité Woondiensten blijft een solvabele deelnemer en heeft ultimo 2009 voldoende financieringsruimte om noodzakelijke leningen aan te trekken.

Op basis van de rapportage van het Centraal Fonds beoordeelt het ministerie van VROM of Sité de goede en voldoende activiteiten ontplooit. In beide gevallen is het oordeel over Sité Woondiensten positief.

Wat inhoudt dat Sité zorgvuldig met haar vermogen is omgesprongen.

Sité ziet ook haar financiële toekomst met vertrouwen tegemoet!

Claus Martinot  
directeur-bestuurder

## 1. BALANS NA RESULTAATBESTEMMING

<b>ACTIVA</b>	<b>(x € 1.000)</b>	<b>31 DECEMBER 2009</b>	<b>31 DECEMBER 2008</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
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
<b>TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		<b>200.630</b>	<b>184.647</b>
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
Te vorderen BWS-subsidies		1.066	1.285
Deelnemingen		2.000	2.000
Overige		9.869	7.363
Totaal financiële vaste activa		<b>12.935</b>	<b>10.648</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>213.565</b>	<b>195.295</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>VOORRADEN</b>		<b>18.636</b>	<b>19.397</b>
<b>ONDERHANDEN PROJECTEN</b>		<b>12</b>	<b>156-</b>
<b>VORDERINGEN</b>			
Huurdebiteuren		330	327
Gemeente		39	88
Overige vorderingen		29.767	27.720
Overlopende activa		709	704
<b>TOTAAL VORDERINGEN</b>		<b>30.845</b>	<b>28.839</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>2.263</b>	<b>3.249</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>51.756</b>	<b>51.329</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>265.321</b>	<b>246.624</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>(x € 1.000)</b>	<b>31 DECEMBER 2009</b>	<b>31 DECEMBER 2008</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Overige reserve		67.231	67.093
Bestemmingsreserve		-	-
<b>TOTAAL RESERVES</b>		<b>67.231</b>	<b>67.093</b>
<b>EGALISATIETREKING</b>		<b>1.066</b>	<b>1.285</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>13.193</b>	<b>13.881</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Leningen kredietinstellingen		160.274	147.895
Waarborgsommen		502	25
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		<b>160.776</b>	<b>147.920</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
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
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		<b>23.055</b>	<b>16.445</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>265.321</b>	<b>246.624</b>

## 2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

(x € 1000)	2009	2008
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
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
<b>SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>45.015</b>	<b>42.844</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
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
<b>SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>42.588</b>	<b>52.151</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>2.427</b>	<b>- 9.307</b>
Rentebaten	729	1.617
Waardeverandering financiële vaste activa	956	1.021
Rentelasten	7.107	6.800
<b>SALDO RENTELASTEN EN RENTEBATEN</b>	<b>- 5.422</b>	<b>- 4.162</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>- 2.995</b>	<b>- 13.469</b>
Belastingen	3.133	10.462
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>	<b>138</b>	<b>- 3.007</b>
Buitengewone baten	-	-
Buitengewone lasten	-	-
<b>SALDO BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>138</b>	<b>- 3.007</b>

<b>RESULTAATBESTEMMING</b>		
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
<b>TOTAAL RESULTAATBESTEMMING</b>	<b>138</b>	<b>- 3.007</b>

### **3. WAARDERINGSGRONDSLAGEN**

#### **ALGEMEEN**

De activa, de passiva en het resultaat zijn gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigings-prijs, dan wel de nominale waarde, tenzij anders is vermeld. De inkomsten en uitgaven worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld conform de richtlijnen Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Dit houdt in dat dit, voor zover relevant, in overeenstemming gebeurt met de verslaggevingvoorschriften en bepalingen zoals weergegeven in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Gezien de specifieke omstandigheden waarin woningcorporaties zich bevinden gelden er voor de jaarverslaglegging van woningcorporaties aanvullende regels. Deze regels zijn neergelegd in hoofdstuk 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging. In de jaarrekening 2009 is het in Hoofdstuk 645 voorgeschreven model voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen.

#### **CONSOLIDATIEVRIJSTELLING**

Op grond van het criterium van gering financieel belang (minder dan 5% op het balanstotaal van Sité) zijn de VVE's waarin Sité een doorslaggevend belang heeft niet geconsolideerd.

#### **STELSELWIJZIGING**

Met ingang van boekjaar 2009 is toepassing van de geactualiseerde Richtlijn 221 verplicht geworden. Dat betekent dat naast een gedetailleerde splitsing van de investeringsprojecten over de jaarrekeningposten materiële vaste activa in ontwikkeling, voorraad en onderhanden projecten ook winstneming op basis van de percentage of completion – methode (PoC-methode) voor wat betreft de verkochte, in aanbouw zijnde koopwoningen moet plaatsvinden. Omdat deze verwerkingswijze in 2008 niet is toegepast, zijn de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2009 aangepast. Het effect voor het resultaat en het vermogen op totaalniveau is nihil. De verkoopwinst op basis van de PoC-methode wordt namelijk 'geneutraliseerd' door een hogere dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen om de voorziening op peil te houden. In het verleden werden verkoopresultaten van koopwoningen in gecombineerde projecten bij oplevering rechtstreeks ten gunste van de voorziening gebracht.

### **WAARDERINGSGRONDSLAGEN BALANSPOSTEN**

#### **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

##### **ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE**

De grond is primair gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs. De opstallen, inclusief de bijbehorende installaties en voorzieningen, zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van eventuele eenmalige ontvangen bijdragen en afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur, of tegen structureel lagere bedrijfswaarde op het niveau van geclusterd complex (kasstroomgenererende eenheid). Een waardevermindering wordt geacht een structureel karakter te hebben als binnen een termijn van vijf jaar geen positief verschil optreedt tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde.

De investeringen in woningverbetering worden geactiveerd tegen de vervaardigingsprijs of, als deze structureel lager is, tegen de bedrijfswaarde. Als kasstroomgenererende eenheid wordt beschouwd ieder cluster van VHE's zoals dit ook in de administratie is opgenomen.

Vanaf verslagjaar 2007 is de herziene Richtlijn RJ 212.418 van toepassing, inhoudende dat indien belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, deze bestanddelen afzonderlijk dienen te worden afgeschreven. Een verantwoorde toepassing van de componentenbenadering is op dit moment praktisch niet goed mogelijk gezien de financieel-administratieve implicaties.

Verder wordt in de herziene Richtlijn 212 vanaf verslagjaar 2007 de annuitaire afschrijving welke de corporatie tot en met 2007 op haar woningbezit heeft toegepast, niet meer genoemd als mogelijke afschrijvingsmethode.

Ofschoon een progressieve of degressieve afschrijving nog is toegestaan, is de doorgaans jaarlijks gelijke aanwending van de prestatie-eenheden van het woningbezit aanleiding geweest om met ingang van verslagjaar 2008 over te gaan op een lineaire afschrijvingsmethodiek, rekening houdend met de restwaarde.

De afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

Woningen	50
Garages	50
CV-installaties	20
Warm water installaties	20
Liften	20
Isolatie	20
Woningverbetering	20

Op grond wordt niet afgeschreven onder de veronderstelling dat geen sprake is van technische en/of economische slijtage.

Met ingang van 1 januari 2008 heeft een overgang plaatsgevonden naar een nieuwe administratieve subadministratie ten aanzien van de registratie van de materiële vaste activa in exploitatie en de materiële vaste activa ten dienst van exploitatie. Bij de conversie is enerzijds om praktische reden besloten om de historie van aanschafwaarde en in het verleden gedane afschrijvingen niet mee te converteren en anderzijds omdat de historische aanschafwaarde niet of nauwelijks informatiewaarde heeft in het kader van het beeld dat de jaarrekening oproept. Om deze reden is het technisch niet meer mogelijk om de aanschafwaarde en de cumulatieve afschrijvingen in de jaarrekening te presenteren.

## **ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING**

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds toegezegde subsidies. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

Afboeking van onrendabele toppen vindt plaats indien de bedrijfswaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat de directie het onomkeerbare besluit tot nieuwbouw heeft genomen én richting derden is gecommuniceerd dat nieuwbouw zal gaan plaatsvinden. Daarbij wordt rekening gehouden met een eventuele overwaarde van het bestaande complex waaraan het nieuwbouwproject zal worden toegevoegd. Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

Indien een voorziening voor een project is gevormd, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op 31 december dat mogelijk maakt.

In het boekjaar vindt rentetoerekening plaats over de investering per 1 januari van het boekjaar, aangevuld met het gemiddelde investeringsbedrag in het boekjaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de mate waarin de investeringen worden gefinancierd met VV, waarbij een gemiddeld percentage wordt gehanteerd over de afgelopen 5 jaar. Voor 2009 betrof dit het percentage financiering met VV 68%. In 2009 is een rentepercentage gehanteerd

van 1,59% (2008: 4,43%). Hetgeen gebaseerd is op het gemiddeld rentepercentage van rekening-courant. Het percentage voor rentetoerekening is daarmee vastgesteld op 1,08% (68% van 1,59%).

### **ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE**

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen die zijn bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. Evenals bij de onroerende zaken in exploitatie is de afschrijvingsmethode met ingang van verslagjaar 2008 gewijzigd naar lineair. De afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

Huisvesting	
- gebouw	40
- installaties	10/25
Inventaris	7
Automatisering	4/6
Vervoermiddelen	4/10

Op grond wordt niet afgeschreven onder de veronderstelling dat geen sprake is van technische en/of economische slijtage.

### **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

#### **TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES**

Waardering van de te vorderen BWS-subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

#### **DEELNEMINGEN**

De deelneming in de commanditaire vennootschap Uithof III wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde omdat geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend.

#### **SOCIALE KOOP**

Sociale koop is een koopvorm waarbij de koper een zelfgekozen deel van de koopprijs betaalt. Dit is minimaal 50% van de waarde van de opstal. De vordering wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde. De koper heeft de mogelijkheid om tussentijds aflossingen te doen. Jaarlijks groeit de vordering mee met de gemiddelde woningprijzen van verkochte woningen in de regio. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Woningwaardeindex. Deze index is gebaseerd op objectieve verkoopcijfers ontleend aan het Kadaster.

#### **BELASTINGLATENTIES**

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Latenties met een looptijd korter dan 1 jaar zijn opgenomen onder de overige vorderingen en latenties met een looptijd langer dan 1 jaar zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

### **VLOTTENDE ACTIVA**

#### **VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP**

Opgeleverde, maar nog niet verkochte woningen zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, eventueel na afwaardering naar lagere marktprijs.

## **VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP**

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt het onverkochte deel van investeringsprojecten ten behoeve van de realisatie van koopeenheden verantwoord. De onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor verkoop zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds toegezegde subsidies. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

## **VOORRADEN**

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen.

## **ONDERHANDEN PROJECTEN**

De onderhanden projecten hebben betrekking op (het deel van) de in aanbouw zijnde eenheden ten behoeve van de koopmarkt die reeds verkocht zijn. Waardering vindt plaats tegen werkelijke uitgaven onder aftrek van reeds gefactureerde termijnen aan afnemers. Op basis van de PoC-methode wordt de winst ten gunste van het resultaat gebracht. Verliesgevende projecten worden voorzien zodra bekend.

## **VORDERINGEN**

De vorderingen zijn voor de nominale waarde gewaardeerd, indien nodig onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voor vorderingen op alle vertrokken huurders en voor vorderingen op zittende huurders, waarvan de achterstand drie maanden of meer is, is een voorziening voor oninbaarheid gevormd. Tevens worden alle vorderingen in het kader van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen voorzien.

## **EIGEN VERMOGEN**

Het eigen vermogen van Sité is opgedeeld in twee reserves. Een algemene bedrijfsreserve die bedoeld is voor het opvangen van normale bedrijfsrisico's en een bestemmingsreserve die gevormd is voor toekomstige onrendabele investeringen.

De toevoeging aan de bestemmingsreserve onrendabele investeringen is bepaald op 100% van de behaalde netto boekwinst uit verkoop van het bestaand bezit en 100% van het behaalde netto verkoopresultaat uit de verkoop van nieuwbouwwoningen. Hierop komt in mindering de via resultaatbestemming verantwoorde onrendabele top op nieuwbouwcomplexen. Bij een negatief saldo van de bestemmingsreserve zal deze vanuit de algemene reserve worden aangevuld tot € 0.

## **EGALISATIEREKENING**

Dit betreft de egalisatierekening voor de vrijval van de BWS-subsidies. De egalisatierekening is gewaardeerd tegen contante waarde. De rentevoet is gelijk aan het rentepercentage van de afzonderlijke beschikkingen.

## **VOORZIENING**

### **ONRENDABELE INVESTERINGEN**

In de voorziening voor onrendabele investeringen zijn de onrendabele toppen opgenomen van projecten waarvoor geldt dat op balansdatum de hoogte van de investering lager is dan de berekende onrendabele top. Voor zover mogelijk wordt de getroffen voorziening op de activa in mindering worden gebracht. Het restant wordt opgenomen onder de voorzieningen. Bij de bepaling van de hoogte van de voorziening wordt in geval van gecombineerde projecten rekening gehouden met geprognosticeerde verkoopwinsten op koopeenheden.

## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

### **LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN**

De leningen worden hetzij ineens afgelost (fixe-leningen), dan wel in gedeelten volgens het annuïtaire- of dynamisch kostprijsstelsel. In dit laatste geval vindt geen aflossing plaats zolang de exploitatie van de activa die met deze klimleningen zijn gefinancierd negatief is, maar worden deze leningen met deze verliezen verhoogd. De aflossingsverplichting voor 2010 wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

## **WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMEEN**

Het jaarresultaat is samengesteld uit opbrengsten en kosten die voortvloeien uit de normale bedrijfsuitoefening en die op het verslagjaar betrekking hebben. De waarderingmethoden voor de bepalingen van het resultaat zijn gelijk aan die welke bij de samenstelling van de balans zijn toegepast.

### **OPBRENGSTEN**

De jaarlijkse huurprijsaanpassing wordt gerealiseerd binnen de door de overheid voorgeschreven marges. Naast de huur worden door huurders vergoedingen betaald voor de huurdervoorzieningen servicekosten, glasfonds en servicefonds huurderonderhoud. De inkomsten worden verminderd met derving wegens leegstand en oninbaarheid.

Voor woningaanpassingen en woningen gebouwd onder de BWS-regeling worden jaarlijks bijdragen ontvangen.

### **VERKOOP ONROERENDE ZAKEN**

Winsten bij verkoop van onroerende zaken worden verantwoord bij de feitelijke levering; verliezen zodra ze bekend zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder de Koopgarant-regeling is evenals voorgaande jaren verantwoord als verkoopopbrengst, hetgeen in de sector tot nu toe algemeen gebruikelijk werd geacht. De met verkoop van de woningen verband houdende terugkoopverplichtingen zijn toegelicht onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

De verantwoordingswijze van Koopgarant-woningen is momenteel onderwerp van discussie binnen de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze discussies kunnen er toe leiden dat in toekomstige jaren de verantwoordingswijze zal worden aangepast.

### **LASTEN**

De afschrijvingen zijn berekend over de materiële vaste activa.

Voor de grondslag van de overige waardeveranderingen wordt hierbij verwezen naar de grondslagen voor materiële vaste activa.

### **PENSIOENEN**

De (vroeg)pensioenen van de werknemers van Sité zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegd-pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn aan de

pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. Het bedrijfstakpensioenfonds stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde-bijdrage regeling betreft.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde-bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

- a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toegepast en
- b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdrage in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Ultimo 2009 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 106%. De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%. In een situatie van onderdekking schrijft de wet voor dat er een herstelplan gemaakt moet worden.

### **RENTEBATEN EN RENTELASTEN**

Dit betreft de van derden uit hoofde van beleggingen en dergelijke ontvangen, respectievelijk uit hoofde van leningen etc. betaalde bedragen, die betrekking hebben op het verslagjaar.

### **VENNOOTSCHAPSBELASTING**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 heeft Sité Woondiensten de fiscale positie bepaald en verwerkt in de cijfers van de jaarrekening 2009. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor corporaties nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2008 en 2009 afwijken van de in de jaarrekening 2009 opgenomen schatting. In het volgende hoofdstuk is een uitgebreide toelichting opgenomen inzake de verschillen tussen het commerciële- en het fiscale resultaat en de in de balans opgenomen latenties.

Bij het opmaken van de jaarrekening was het afstemmingsproces met de belastingdienst over de vpb-aangifte 2006 nog in volle gang. De uitkomsten van dit proces zullen naar verwachting van significante invloed zijn op de hoogte van het fiscaal verlies in de aangiften over 2007, 2008 en 2009. Deze laatste twee waren bij het opmaken van de jaarrekening nog niet ingediend.

## 4. TOELICHTING OP DE FISCALE POSITIE

### ALGEMEEN

In de balans per 31-12-2008 zijn voor het eerst latente belastingvorderingen en - schulden opgenomen. Vorming van deze latenties heeft plaatsgevonden ten gunste of ten laste van de vpb-post in de resultatenrekening 2008. Dit leidt er toe dat de belastingdruk zoals die wordt weergegeven in de resultatenrekening significant afwijkt van het geldende belastingtarief. In 2009 zijn de latenties geactualiseerd hetgeen ook in dat jaar heeft geleid tot een significante afwijking tussen de in de resultatenrekening weergegeven belastingdruk en het geldende belastingtarief.

### VERLOOPOVERZICHT RESULTAAT (BEDRAGEN X € 1.000)

Commercieel resultaat voor vpb:		-2.995
Af:		
* Boekwinst verkochte woningen (commercieel)	5.138	
* Toevoeging fiscale boekwinst aan Herinvesteringsreserve	691	
* Afschrijving (fiscaal)	1.347	
* Resultaat onderhanden werk Oosseld (commercieel)	57	
* Resultaat nieuwbouwprojecten (fiscaal)	8.105	
* Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	359	
* Correctie agio leningen 2008	405	
* Achterstallig onderhoud in investeringsprojecten (fiscaal)	4.257	
		20.359
Bij:		
* Boekwinst verkochte woningen (fiscaal)	691	
* Afschrijvingen (commercieel)	7.151	
* Onrendabele toppen	6.876	
* Vogelaarheffing (fiscaal geen kosten)	364	
* Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	86	
		15.168
Fiscaal resultaat 2009		-8.186

### BELASTINGHEFFING (BEDRAGEN X € 1)

BELASTBARE WINST – ALGEMEEN		
meer dan	maar minder dan	tarief
0	200.000	20,0%
200.000		25,5%

WINSTBELASTING SITÉ 2009	
per schijf	cumulatief
0	0
0	0

## VERLIESREKENING

Het saldo voor verliescompensatie bedroeg ultimo 2008 € 4.452.000. Het negatieve fiscale resultaat 2009 is hieraan toegevoegd waardoor ultimo 2009 een mogelijkheid tot verliescompensatie bestaat van € 12.638.000. Deze mogelijke verliescompensatie is contant gemaakt en in de balans per 31-12-2009 opgenomen als latente belastingvordering.

## BELASTINGLATENTIES (BEDRAGEN X € 1.000)

ACTIEVE LATENTIES	COMMERCIEËLE WAARDE 31-12-2009	FISCALE WAARDE 31-12-2009	LATENTIE (CW)	LOOPTIJD IN JAREN
Compensabele verliezen	0	12.638	2.985	3
Door te exploiteren bezit	177.980	799.727	-	*
Te verkopen woningen	6.360	40.967	7.858	5
Te slopen woningen	223	116	228	1
Vóór 1-1-2008 verkochte Koopgarant woningen	-	7.669	497	5
Onderhanden projecten	54.503	68.111	1.539	4
Agio leningenportefeuille	*	536	488	37
		Totaal	13.595	

De contante waarde van de latenties is berekend op basis van een disconteringsvoet van 3,27%.

De actieve latenties zijn voor een bedrag van € 3.869 te kwalificeren als kortlopend.

In de balans is dit deel opgenomen onder de kortlopende vorderingen (overige vorderingen).

Het langlopende deel van de latente belastingvordering (€ 9.726) is verantwoord onder de financiële vaste activa.

\*De contante waarde van de latenties uit hoofde van waardering van het door te exploiteren bezit is op nihil gesteld omdat een betrouwbare inschatting van het afwikkel moment niet te maken is.

## 5. TOELICHTING OP DE BALANS

### ACTIVA (BEDRAGEN X € 1000)

#### VASTE ACTIVA

Het verloop van de vaste activa in 2009 is als volgt:

#### ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

	Onroerende zaken in exploitatie
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b>168.838</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>	
Opgeleverde eenheden	2.319
Renovatie	6.001
Investerings	1.024
Desinvesteringen	- 2.031
Afschrijvingen	- 7.151
Overige waardeveranderingen	8.909
Overheveling vanuit mva t.d.v. exploitatie	71
Subtotaal	<b>9.142</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b>177.980</b>

De opgeleverde eenheden betreft 20 woningen in project Vitaal Oosseld en 2 woningen in Wehl die omgezet zijn van koop naar huur. Renovatie heeft betrekking op de projecten Jubileumbuurt Gaanderen en Oosseld Blijvend bezit.

#### VOORGENOMEN VERKOOP

Sité heeft geen specifieke woningen geïdentificeerd voor verkoop in de aankomende periode. Sité biedt woningen te koop aan via het Te woon-concept. In de begroting 2010 en meerjarenverkenning 2011-2014 wordt rekening gehouden met de verkoop van 68 bestaande woningen per jaar.

De verwachte opbrengstwaarde voor de begrote 68 woningen in 2010 is € 9.4 miljoen met een boekwaarde van € 1.3 miljoen.

#### ZEKERHEDEN

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

#### VERZEKERINGEN

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

#### WAARDE VAN HET BEZIT

Bij gebreke van (de relevantie van) de oorspronkelijk aanschafwaarden wordt opgemerkt dat de OZB waarde per 31-12-2008 € 1.1 miljard belooft, de gemiddelde ouderdom 36 jaren is en de bedrijfswaarde, zoals hierna nader toegelicht, € 349 miljoen (ultimo 2008 € 320 miljoen) is.

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde ultimo 2009 bedraagt € 349 miljoen hetgeen een stijging betekent van € 29 miljoen ten opzichte van de jaarrekening 2008. De mutatie in de bedrijfswaarde is voornamelijk het gevolg van het inrekenen van een omvangrijker verkoopprogramma (positief effect), het naar beneden bijstellen van de toekomstige onderhoudsuitgaven (positief effect) en in algemene zin het positief effect van de wijziging in de parameters voor inflatie en verkoopopbrengsten in de eerste 5 jaren.

Een specificatie van de bedrijfswaarde per kasstroomsoort en een analyse van het verschil tussen de bedrijfswaarde ultimo 2009 en ultimo 2008 zijn opgenomen in hoofdstuk 9 "Analyse bedrijfswaarde" van deze jaarrekening.

De uitgangspunten en parameters voor de bedrijfswaarde per 31 december 2009 zijn ontleend aan de begroting 2010 en de meerjarenprognose 2011 – 2014, gecorrigeerd naar voortschrijdend inzicht na balansdatum. De parameters zijn op basis van de laatste inzichten van januari 2010 gedeeltelijk bijgesteld.

UITGANGSPUNT		BRON:
Huurprijsniveau		Huur per 2 januari 2010
Huurverhoging 2010	1,20%	Inflatie 2009 volgens CBS
Huurverhoging 2011	1,25%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2012	1,48%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2013	1,63%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2014	1,74%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2015 e.v.	2,25%	Eigen beleid conform WSW
Huur harmonisatie 2010 t/m 2014	0,40%	Eigen beleid
Verkoopopbrengsten 2010	-1,00%	NVM
Verkoopopbrengsten 2011	0,20%	NVM
Verkoopopbrengsten 2012	1,04%	NVM
Verkoopopbrengsten 2013	1,63%	NVM
Verkoopopbrengsten 2014	3,00%	NVM
Verkoopopbrengsten 2015 e.v.	3,25%	Eigen beleid conform WSW
Huurderving	1,52%	Eigen beleid
Norm variabele exploitatielasten per woning	€ 1.540,00	Norm obv 3-jaars gemiddelde begroting
Variabele kosten 2010	1,25%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2011	1,48%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2012	1,63%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2013	1,74%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2014	2,00%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2015 e.v.	2,25%	WSW
Onderhoudslasten		MJB per complex
Onderhoudskosten 2010	1,50%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2011	1,95%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2012	2,27%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2013	2,49%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2014	3,00%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2015 e.v.	3,25%	Eigen beleid
Disconteringsvoet	6,00%	WSW
Levensduur		Minimale levensduur van 10 jaar

## ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Woningen en woongebouwen: Investerings woningen en woongebouwen	36.691	23.863
Saldo	<b>36.691</b>	<b>23.863</b>
Af: Van voorziening onrendabele investeringen	- 19.390	- 14.039
Totaal onroerende zaken in ontwikkeling	<b>17.301</b>	<b>9.824</b>

Het saldo bestaat voornamelijk uit grondposities op diverse locaties in Doetinchem en investeringen in een viertal projecten (Het Nieuwe Pelgrim, Oosseld, Huberroos en het Lookwartier) waarvan de realisatiefase is gestart.

Over het gedeelte dat gefinancierd wordt met vreemd vermogen is rente toegerekend. Zie ook het renteoverzicht.

## ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING

Het verloop van de onroerende zaken in ontwikkeling in 2009 is als volgt:

	TOTAAL
Saldo per 1 januari 2009	23.863
Mutaties in boekjaar:	
Investerings	27.020
Opgeleverde huurwoningen naar materiële vaste activa in exploitatie	- 7.877
Onrendabele top opgeleverde huurwoningen ten laste van voorziening	- 2.315
Afwaardering grondpositie	- 4.000
Subtotaal	<b>12.828</b>
Saldo per 31 december 2009	<b>36.691</b>

## ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	HUISVESTING	AUTOMATISERING	INVENTARIS	TOTAAL
<b>BOEKWAARDE PER 1 JANUARI 2009</b>	<b>4.467</b>	<b>809</b>	<b>709</b>	<b>5.985</b>
<b>MUTATIES IN BOEKJAAR:</b>				
Investerings	-	75	149	224
Desinvesteringen	-	-	-	-
Overheveling naar MVA in exploitatie	- 71	-	-	- 71
Afschrijvingen	- 129	- 245	- 415	- 789
Subtotaal	<b>- 200</b>	<b>- 170</b>	<b>- 266</b>	<b>- 636</b>
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2009</b>	<b>4.267</b>	<b>639</b>	<b>443</b>	<b>5.349</b>

### VERZEKERING

Het kantoor en werkplaats zijn verzekerd voor ruim € 4,7 miljoen. De inventarissen zijn verzekerd voor ruim € 1,9 miljoen tegen uitgebreide gevaren. Als premier risqué ter dekking van reconstructiekosten op de administratieve bescheiden en archieven is een verzekering afgesloten op uitgebreide voorwaarden. Het verzekerd bedrag is circa € 0,6 miljoen. Het verzekerde bedrag voor de computerapparatuur bedraagt circa € 0,9 miljoen. De vervoermiddelen zijn tegen wettelijke aansprakelijkheid verzekerd met beperkte casco. De personenauto's zijn volledig casco verzekerd.

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
1. Te vorderen BWS-subsidies	1.066	1.285
2. Deelnemingen	2.000	2.000
3. Overige	9.869	7.363
<b>TOTAAL</b>	<b>12.935</b>	<b>10.648</b>

Het verloop van deze posten in 2009 is als volgt:

## 1. TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES

	2009	2008
Saldo per 1 januari	1.285	1.567
Mutaties in het boekjaar:		
Rente	56	74
Ontvangen bijdrage	- 275	- 356
Saldo	<b>- 219</b>	<b>- 282</b>
Saldo per 31 december	<b>1.066</b>	<b>1.285</b>

Ingevolge het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) vergoedt het Rijk de exploitatietekorten, uitgaande van een zogenaamde referentiewoning. Deze tekorten worden contant gemaakt en uitbetaald over een reeks van jaren. Nacalculatie vindt niet plaats. De subsidie is toegekend door de Regio Achterhoek. Uitbetaling van de bijdrage vindt jaarlijks plaats in de maand van gereedkomen. Jaarlijks wordt over het restant bedrag rente vergoed.

## 2. DEELNEMINGEN

	2009	2008
a. Verenigingen van eigenaars	-	-
b. Commanditaire vennootschap Uithof III	2.000	2.000
Saldo per 31 december	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>

### A. VERENIGING VAN EIGENAARS

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Saldo per 1 januari	-	435
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat VVE`s	-	9
Vrijval VVE`s	-	- 444
Saldo per 31 december	-	-

Op basis van voorschrijdend inzicht is gebleken dat de verenigingen van eigenaars geen deelnemingen zijn. Hier is namelijk geen sprake van kapitaalsbelang. De vrijval is in 2008 ten laste van het onderhoud gebracht.

**B. COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP UITHOF III**

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo per 1 januari	2.000	1.500
Mutaties in het boekjaar:		
Kapitaalstorting	-	500
Saldo per 31 december	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>

Het betreft hier een deelname in het commanditaire kapitaal met als doel te investeren in nieuwbouw voor studentenhuisvesting in Utrecht. Het bestuur van deze vennootschap ligt bij de beherende vennoot waarin Site geen betrokkenheid heeft. Site is aansprakelijk voor maximaal de inbreng in deze vennootschap. De eventuele verliezen zullen naar rato van het aandeel van de vennoten verhaalbaar zijn.

**3. OVERIGE**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
a. Sociale Koop	143	67
b. Latente belastingvordering vpb	9.726	7.296
Totaal	<b>9.869</b>	<b>7.363</b>

Voor een toelichting en nadere specificatie van de post latente belastingvordering vpb wordt verwezen naar de aparte toelichting op de fiscale positie.

**A. VORDERING SOCIALE KOOP**

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo per 1 januari	67	67
Mutaties in het boekjaar:		
vordering	79	-
waardeverandering	- 3	-
Saldo per 31 december	<b>143</b>	<b>67</b>

De vordering bestaat uit 2 verkopen Sociale Koop. De vordering muteert jaarlijks volgens de gemiddelde woningprijzen van verkochte woningen in de regio. Hiervoor wordt een onafhankelijke index gebruikt: de Woningwaardeindex.

## VLOTTENDE ACTIVA

### VOORRADEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	5.564	4.548
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	12.848	14.638
3. Onderhoudsmateriaal	222	209
4. Overige	2	2
<b>Totaal</b>	<b>18.636</b>	<b>19.397</b>

De onderhoudsmaterialen zijn verzekerd voor ruim € 227.000.

### 1. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Oosseld	3.182	3.114
Agruniek	-	443
Pelgrim	1.763	991
Teruggekochte woningen Koopzeker	619	-
<b>Totaal</b>	<b>5.564</b>	<b>4.548</b>

In totaal gaat het hierbij om 28 woningen. Bij het opmaken van de jaarrekening zijn hiervan inmiddels 8 woningen verkocht met een waarde van € 1.439.000.

### 2. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Woningen en woongebouwen: Investerings	17.025	17.780
<b>Saldo</b>	<b>17.025</b>	<b>17.780</b>
Af: Van voorziening onrendabele investeringen	- 4.177	- 3.142
<b>Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>	<b>12.848</b>	<b>14.638</b>

Het betreft hier de investeringen in het koopprogramma binnen de projecten het Lookwartier, Oosseld en Het Nieuwe Pelgrim.

Over het gedeelte dat gefinancierd wordt met vreemd vermogen is rente toegerekend. Zie ook het renteoverzicht.

### ONDERHANDEN PROJECTEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	<b>31 DECEMBER 2009</b>	<b>31 DECEMBER 2008</b>
investeringen	3.976	3.129
gefactureerde termijnen	-3.267	-3.534
gerealiseerd resultaat	79	249
<b>Saldo</b>	<b>788</b>	<b>-156</b>
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	- 776	-
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>12</b>	<b>-156</b>

Het betreft hier de in aanbouw zijnde koopwoningen binnen de projecten Oosseld en het Lookwartier.

Over het gedeelte dat gefinancierd wordt met vreemd vermogen is rente toegerekend. Zie ook het renteoverzicht.

### VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	<b>31 DECEMBER 2009</b>	<b>31 DECEMBER 2008</b>
1. Huurdebiteuren	330	327
2. Gemeenten en CVZ	39	88
3. Overige vorderingen	29.767	27.720
4. Overlopende activa	709	704
<b>Totaal</b>	<b>30.845</b>	<b>28.839</b>

## 1. HUURDEBITEUREN

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Huurdebiteuren	795	687
Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen	30	29
Af: voorziening oninbaarheid	- 495	- 389
<b>Saldo</b>	<b>330</b>	<b>327</b>

## SPECIFICATIE HUURDEBITEUREN

	ZITTENDE HUURDERS	VERTROKKEN HUURDERS	WSNP*	TOTAAL
<b>Saldo per 31 december 2009</b>	482	313	30	825
af: voorziening oninbaarheid	- 152	- 313	- 30	- 495
<b>Saldo</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>330</b>

\* WSNP = Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen.

## VERLOOPOVERZICHT VOORZIENING ONINBAARHEID

	TOTAAL
Saldo 31 december 2008	389
Mutaties in boekjaar:	
dotatie	465
onttrokken	- 359
Subtotaal	106
Saldo per 31 december 2009	<b>495</b>

De huurachterstand per 31-12-2009 van de zittende huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren en vergoedingen, bedraagt voor 2009: 1,25%; voor 2008: 1,18%.

De huurachterstand inclusief vertrokken huurders bedraagt voor 2009: 2,06%; voor 2008: 1,83%.

## 2. GEMEENTEN EN CVZ

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Woningaanpassingen	39	88
Saldo	<b>39</b>	<b>88</b>

## 3. OVERIGE VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Latente belastingvordering	3.869	3.257
Termijnen nieuwbouw koopwoningen	206	230
Verkoop bestaande woningen	139	-
Verstreckte kortlopende financieringen	25.500	24.145
Overige debiteuren	53	88
Saldo	<b>29.767</b>	<b>27.720</b>

Voor een toelichting en nadere specificatie van de post latente belastingvordering vpb wordt verwezen naar de aparte toelichting op de fiscale positie.

### Verstreckte kortlopende financiering

Deze post is als volgt samengesteld:

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		

Er zijn geen zekerheden verstrekt.

#### 4. OVERLOPENDE ACTIVA

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
VVE`s	3	5
Te verrekenen met huurder	7	3
Te verrekenen service- en stookkosten	107	-
Subsidies	221	45
Verzekering uitkering	4	67
Vooruitbetaalde bedragen	55	170
Rente	276	105
Bijdrage woningaanpassingen	-	70
Diversen	36	239
<b>Saldo</b>	<b>709</b>	<b>704</b>

#### LIQUIDE MIDDELEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Kas	1	3
Rekening courant banken	2.262	3.246
<b>Totaal</b>	<b>2.263</b>	<b>3.249</b>

In het saldo van rekening courant banken is een gezamenlijke bankrekening opgenomen voor het project Saronix, waarbij zowel Sité als Goldewijk Projecten BV beide recht hebben op de helft van het totale saldo (€ 216.000). De verplichting van Sité aan Goldewijk Projecten BV (€ 108.000) is opgenomen onder de kortlopende passiva.

## PASSIVA

### EIGEN VERMOGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
a. Overige reserve	67.231	67.093
b. Bestemmingsreserve	-	-
Saldo	<b>67.231</b>	<b>67.093</b>

#### A. OVERIGE RESERVE

Mutaties in het boekjaar:

	2009	2008
Saldo per 1 januari	67.093	63.546
Resultaat toerekening	10.728	4.235
Overheveling naar bestemmingsreserve	- 10.590	- 688
Saldo per 31 december	<b>67.231</b>	<b>67.093</b>

#### B. BESTEMMINGRESERVE

Mutaties in het boekjaar:

	2009	2008
Saldo per 1 januari	-	6.554
Af: onrendabele toppen en afwaarderingen	- 15.785	- 11.099
Resultaat toerekening	5.195	3.857
Aanvulling vanuit algemene reserve	10.590	688
Saldo per 31 december	-	-

De bestemmingsreserve is gevormd om toekomstige onrendabele investeringen te dekken.

## EGALISATIEREKENING

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Subsidie BWS	1.066	1.285

De bijdragen uit hoofde van BWS zullen jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum van gereedkomen, vrijvallen ten gunste van de exploitatie. Voor onderbouwing van het vermelde bedrag wordt verwezen naar de toelichting bij de financiële vaste activa.

## VOORZIENINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
a. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	91
b. Voorziening onrendabele investeringen	13.193	13.790
Saldo	13.193	13.881

Voor een toelichting en nadere specificatie op de post voorziening latente belastingverplichting wordt verwezen naar de aparte toelichting op de fiscale positie.

## B. VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Saldo per 1 januari	30.971	30.079
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	9.385	11.099
Onttrekkingen	- 2.820	- 10.207
Saldo	37.536	30.971
Af: in mindering gebracht op activa	- 24.343	- 17.181
Saldo per 31 december	13.193	13.790

De onrendabele toppen zijn geactualiseerd naar aanleiding van de verwijzing in de parameters in de meerjarenbegroting en een actualisatie van de verschillende exploitatieopzetten voor zover dit noodzakelijk is gebleken. De onttrekkingen zijn het gevolg van de deeloplevering binnen de projecten Oosseld en Het Nieuwe Pelgrim.

Voor zover het saldo van de investeringen in de projecten waar een voorziening voor is gevormd het toelaten, is de voorziening in mindering gebracht op de activa.

## LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Leningen kredietinstellingen	168.895	153.065
Af: naar kortlopende schulden, aflossing- verplichting komend jaar	- 8.621	- 5.170
<b>Totaal</b>	<b>160.274</b>	<b>147.895</b>

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo per 1 januari	153.065	134.514
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	21.000	23.000
Bijstortingen klim DKP-leningen	-	-
Aflossingen	- 5.170	- 4.449
Saldo	15.830	18.551
Saldo per 31 december	<b>168.895</b>	<b>153.065</b>
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	- 8.621	- 5.170
<b>Totaal</b>	<b>160.274</b>	<b>147.895</b>

De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De opbouw van de leningportefeuille op schuldrestant is voor 2 jaar t/m 5 jaar € 25 miljoen en langer dan 5 jaar € 138 miljoen.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 4,36% (2008 4,53%).

De leningen van de kredietinstellingen worden op basis van het annuïteitensysteem of ineens afgelost (fixe lening).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt door de Overheid, dan wel het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gegarandeerd.

## WAARBORGSMOMMEN

De stijging van € 25 duizend in 2008 naar € 502 duizend in 2009 heeft hoofdzakelijk te maken met een contante storting van € 475 duizend als garantie voor een nieuwbouwproject.

## KORTLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
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
e. Overlopende passiva	6.583	6.755
Totaal	<b>23.055</b>	<b>16.445</b>

### A. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Aflossingsverplichting komend jaar	8.621	5.170
Rekening courant banken	1.485	-
Totaal	<b>10.106</b>	<b>5.170</b>

De kredietfaciliteit bij de huisbankier is ultimo 2009 € 13 miljoen voor rekening-courant. Op 31-12-2009 is de kredietfaciliteit met een bedrag van € 3.5 miljoen ingeperkt voor afgegeven garanties. Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 0,725% voor de debetrente per 31-12-2009. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het "overzicht faciliteringsvolume".

### C. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Af te dragen BTW	2.586	1.313
Loonheffing	138	116
Pensioenen	30	42
Sociale lasten	60	60
Totaal	<b>2.814</b>	<b>1.531</b>

## D. OVERLOPENDE PASSIVA

	31 DECEMBER 2009	31 DECEMBER 2008
Te verrekenen service- en stookkosten	-	78
Nog te betalen bedragen	416	729
Personeelsvereniging	22	16
Vooruitontvangen subsidie	125	56
Huurtoeslag	269	310
Niet vervallen rente	4.268	4.059
Vooruitontvangen huur	533	465
Reservering vakantierechten en overuren	225	318
RC Goldewijk inzake Saronix*	450	450
Reservering Glasfonds	270	273
Diversen	5	1
<b>Totaal</b>	<b>6.583</b>	<b>6.755</b>

\* Deze verplichting bestaat uit het gedeelte van de gezamenlijke rekening voor het project Saronix dat toekomt aan Goldewijk Projecten BV en het gedeelte van de gezamenlijke investeringen dat onder de materiële activa in ontwikkeling is opgenomen.

### NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Bij de verkoop van huurwoningen wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van koopgarant. Dit betekent dat de zittende huurder de woning kan kopen tegen 75% van de marktwaarde. Indien hij/zij de woning wil verlaten zal Sité deze terugkopen tegen de destijds bij aankoop overeengekomen verkoopprijs. Daarnaast wordt het verschil tussen de oorspronkelijke en de huidige marktwaarde bij terugkoop verdeeld. In 2009 zijn in totaal 27 woningen binnen deze constructie verkocht met een totale verkoopprijs (75%) van circa € 3,5 miljoen en in 2009 zijn 4 woningen teruggekocht.

### VERLOOPOVERZICHT VERKOCHTE WONINGEN ONDER KOOPGARANT

JAAR VAN VERKOOP	AANTAL	BEDRAG
2004	34	3.800
2005	41	4.700
2006	57	6.900
2007	21	2.700
2008	19	2.500
2009	27	3.500
<b>Totaal</b>	<b>199</b>	<b>24.100</b>

In 2009 zijn 4 woningen die verkocht waren onder koopgarant teruggekocht door Sité. De betreffende woningen waren verkocht in de jaren 2006, 2005 en 2004.

Sité heeft voor de verkochte woningen onder koopgarant een terugkoopverplichting tegen de marktwaarde op terugkoopmoment. Deze verplichting bedraagt op basis van marktwaarde ultimo 2009 circa 24,1 miljoen.

In 2009 zijn opdrachten verstrekt inzake onderhoud en nieuwbouw die op 31 december 2009 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in het resultaat 2009 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2009 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt voor onderhoud circa € 1,9 miljoen en voor nieuwbouw circa € 38 miljoen.

In december 2005 heeft Sité een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Goldewijk Projecten B.V. inzake ontwikkeling van het Saronixterrein. Hierbij heeft Sité de verplichting gekregen om een bankgarantie af te geven van € 2,0 miljoen aan Philips Components B.V. met een verplichting het terrein te saneren.

De bankgarantie vervalt zodra de sanering van het terrein is afgerond. De verwachting is dat de sanering in 2010 wordt afgerond. Daarnaast heeft Goldewijk Projecten B.V. het recht van 1<sup>e</sup> hypotheek op het terrein. Het recht van hypotheek vervalt, zodra de aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Goldewijk B.V. is ondertekend, dan wel zodra laatstgenoemde gebruik heeft gemaakt van haar afwijzigingsbevoegdheid.

Sité heeft de verplichtingen die ontstaan bij het uitkeren van jubileumuitkeringen bij 12½, 25 en 40-jarig dienstverband en bij pensionering niet als verplichting in de balans opgenomen. Sité beschouwt de jubileumuitkeringen als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. Deze visie wordt ondersteund door het feit dat de jubileumuitkeringen min of meer gelijkmatig over de jaren zijn verdeeld en hierbij geen 'pieken' zijn te onderscheiden. Daarbij zijn in de huidige arbeidsomgeving jubilea van meer dan 12½ jaar een grote uitzondering zodat het financieel belang minimaal is.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Per 31 december 2009 heeft Sité een obligoverplichting uitstaan van € 5,6 miljoen.

## 6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN (x € 1.000)

#### HUREN

	2009	2008
Te ontvangen huur	36.342	35.633
Af: huurderving wegens leegstand	- 588	- 532
<b>Totaal</b>	<b>35.754</b>	<b>35.101</b>

De te ontvangen huur ten opzichte van het vorige boekjaar is onder andere gewijzigd als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, de huurverhoging als gevolg van verbeteringen, het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en de verkoop van bestaande woningen.

De totale huurderving bedroeg 1,62% (2008 = 1,49%) van de te ontvangen huur.

#### VERGOEDINGEN

	2009	2008
Te ontvangen vergoedingen:		
Overige vergoedingen, leveringen en diensten	2.827	2.483
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 52	- 59
<b>Totaal</b>	<b>2.775</b>	<b>2.424</b>

De vergoedingen worden van bewoners ontvangen voor serviceverlening, zoals energiekosten, kosten huismeester, schoonmaakkosten en dergelijke. Tekorten en overschotten worden jaarlijks met de bewoners verrekend of komen ten laste of ten gunste van een fonds.

#### OVERHEIDSBIJDRAGEN

	2009	2008
Jaarlijkse bijdrage in het exploitatietekort (B.W.S.)	275	356
Jaarlijkse bijdrage medische woningaanpassingen	-	55
<b>Totaal</b>	<b>275</b>	<b>411</b>

In 2009 zijn de jaarlijkse bijdrage medische woningaanpassingen door de gemeente Doetinchem voor de resterende jaren afgekocht en uitbetaald.

## BOEKWINST UIT VERKOOP WONINGEN EN PROJECTEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2009	2008
<b>Huurwoningen:</b>		
Opbrengst 59 huurwoningen (2008: 36 woningen)	7.666	5.314
Af: boekwaarde	- 1.817	- 1.689
Af: verkoopkosten	- 161	- 146
Af: ten gunste van investeringsproject	- 574	-
Winst op verkoop huurwoningen	<b>5.114</b>	<b>3.479</b>
<b>Bedrijfsonroerendgoed:</b>		
Opbrengst 1 bedrijfsonroerendgoed	-	363
Af: boekwaarde	-	- 228
Af: verkoopkosten	-	- 6
Winst op verkoop bedrijfsonroerendgoed	-	<b>129</b>
<b>Resultaat terugkoop Koopgarant</b>		
Verkoopwaarde	163	-
Af: Terugkoopwaarde	- 151	-
Af: Transactiekosten	- 10	-
Winst op terugkoop/ doorverkoop Koopgarantwoning	<b>2</b>	-
<b>Resultaat onderhanden werk</b>		
Gerealiseerd resultaat volgens PoC-methode	<b>79</b>	<b>249</b>
Totaal	<b>5.195</b>	<b>3.857</b>

In 2009 zijn 27 woningen onder Koopgarant verkocht, waarbij de boekwinst conform voorgaande jaren in het resultaat is verantwoord. In de Koopgarant-regeling verleent de corporatie een korting op de verkoopprijs en is de koper bij doorverkoop verplicht de woning als eerste aan de corporatie aan te bieden waarbij de corporatie verplicht is tot terugkoop (aanbied- en terugkoopplicht). De corporatie en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

Mocht door marktontwikkelingen de terugkoopprijs op balansdatum boven de marktwaarde liggen, dan wordt voor de verkochte woningen een voorziening gevormd. Voor de omvang van de terugkoopverplichting wordt verwezen naar de toelichting onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

## OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2009	2008
Administratieve en technische dienstverlening	147	98
Administratiekosten service- en stookkosten	80	80
Doorberekende kosten	115	52
Toegerekende kosten eigen personeel aan projecten	662	772
Diversen	12	49
<b>Totaal</b>	<b>1.016</b>	<b>1.051</b>

## BEDRIJFSLASTEN

### AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2009	2008
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	7.151	6.849
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	789	946
<b>Totaal</b>	<b>7.940</b>	<b>7.795</b>

### OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA

Deze post is als volgt te specificeren:

	2009	2008
Onrendabele top bestaand bezit	-8.909	7.344
Onrendabele top lopende projecten	9.385	11.099
Afwaardering grondposities	6.400	-
<b>Totaal</b>	<b>6.876</b>	<b>18.443</b>

De post onrendabele top lopende projecten heeft in z'n geheel betrekking op de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen. Voor een specificatie van de projecten, zie de toelichting op deze voorziening.

## LONEN EN SALARISSEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2009	2008
Lonen en salarissen	5.020	4.859
Overige personeelskosten	387	569
Ingeleende krachten	1.140	1.012
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>6.547</b>	<b>6.440</b>

Sité heeft ultimo 2009 116,7 fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen.

## SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

	2009	2008
Sociale lasten	786	758
Pensioenlasten	989	920
<b>Totaal sociale lasten</b>	<b>1.775</b>	<b>1.678</b>

De stijging van de sociale lasten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door stijging van de premies. De stijging van de pensioenlasten wordt onder andere veroorzaakt doordat de pensioengevende jaarlonen zijn verhoogd.

## BEZOLDIGING

De bezoldiging over 2009 bedroeg voor Raad van Commissarissen: € 14.088 voor de voorzitter en € 8.968 voor de overige leden. De bezoldiging voor de directeurbestuurder bedroeg € 140.600 en is als volgt gespecificeerd: salaris € 99.800; pensioen € 35.100 en overige € 5.700.

De salariscomponent heeft betrekking op de periode van 01-01-09 t/m 30-06-09 en van 01-10-09 t/m 31-12-09. Daarnaast had de directeurbestuurder de volledige beschikking over een auto van de zaak.

## KOSTEN ONDERHOUD

Deze post is als volgt te specificeren:

	2009	2008
Totaal uitgaven onderhoud	12.565	11.377
Af: kosten Snelservice	- 1.201	- 1.168
<b>Totaal</b>	<b>11.364</b>	<b>10.209</b>

De kosten Snelservice zijn verantwoord onder lonen en salarissen.

## OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

	2009	2008
1. Zakelijke bedrijfskosten	5.426	4.998
2. Overige bedrijfskosten	2.660	2.588
Totaal	<b>8.086</b>	<b>7.586</b>

### 1. DE ZAKELIJKE BEDRIJFSKOSTEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2009	2008
Belastingen	1.303	1.213
Verzekeringen	277	177
Voorziening dubieuze debiteuren	465	269
Contributie landelijke federatie	65	60
VVE beheer	89	90
Researchkosten planontwikkeling	239	652
Heffing Vogelaar	364	382
Diversen	167	64
Leveringen en diensten	2.457	2.091
Totaal	<b>5.426</b>	<b>4.998</b>

### 2. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2009	2008
Huisvestingskosten	181	140
Kosten bewonersactiviteiten	474	433
Kosten wagenpark	73	99
Kosten automatisering	494	576
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	71	66
Algemene kosten	1.367	1.274
Totaal	<b>2.660</b>	<b>2.588</b>

Voor het boekjaar 2009 is het totale honoraria voor Deloitte € 63.000. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten: controle jaarrekening € 41.000, fiscaliteiten € 21.000 en overige € 1.000.

**RENTELASTEN EN RENTEBATEN**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rentebaten	729	1.617
Waardeverandering financiële vaste activa	956	1.021
Rentelasten	7.107	6.800
<b>Totaal</b>	<b>- 5.422</b>	<b>- 4.162</b>

**TOEREKENING RESULTAAT**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Overige reserve	10.728	4.235
Bestemmingsreserve	5.195	3.857
Onttrekking bestemmingsreserve wegens onrendabele toppen nieuwbouw	- 15.785	- 11.099
<b>Totaal</b>	<b>138</b>	<b>- 3.007</b>

**BELASTINGEN**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Vennootschapsbelasting	-	1.131
Verliescompensatie	-	- 1.131
Vorming latenties	- 3.133	10.462
<b>Totaal</b>	<b>- 3.133</b>	<b>10.462</b>

## 7. OVERZICHT RENTERESULTAAT (x € 1.000)

	2009	2008
<b>RENTEBATEN</b>		
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken	664	1.514
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Rente op te vorderen BWS	56	74
<b>VORDERINGEN</b>		
Rente op overige vorderingen	4	10
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>		
Rente op rekening-courant	5	19
Totaal rentebaten	<b>729</b>	<b>1.617</b>
<b>WAARDEVERANDERING FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Rente op beleggingen	896	801
Rente op deelneming	60	-
Rente op leningen UG	-	220
Totaal waardeverandering financiële vaste activa	<b>956</b>	<b>1.021</b>
<b>RENTELASTEN</b>		
<b>EGALISATIEREKENING</b>		
Toegevoegde rente subsidie BWS	56	74
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Rente leningen kredietinstellingen	6.967	6.645
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	13	7
Rente kasgeldlening	-	-
Rente rekening-courant	65	61
Rente overige schulden	6	13
Totaal rentelasten	<b>7.107</b>	<b>6.800</b>
<b>RENTE RESULTAAT</b>	<b>- 5.422</b>	<b>- 4.162</b>

## 8. KASTROOMOVERZICHT VOLGENS INDIRECTE METHODE (x € 1.000)

	2009		2008	
<b>LIQUIDE MIDDELEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>3.249</b>		<b>323</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>				
Exploitatieresultaat vóór toegerekende rente	2.427		-9.307	
<i>Aanpassingen voor:</i>				
- afschrijvingen	7.940		7.795	
- waardeveranderingen	6.876		18.443	
<i>Veranderingen in werkkapitaal</i>				
- mutatie voorraden	761		-3.864	
- mutatie onderhanden projecten	-168		1.856	
- mutatie vorderingen	-1.394		-10.352	
- mutatie kortlopende schulden	1.674		100	
Subtotaal		<b>873</b>	<b>-12.260</b>	
Mutatie voorzieningen	-10.922		-3.169	
Mutatie egalisatierekening	-219		-282	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		<b>6.975</b>	<b>1.220</b>	
Ontvangen rente	729		1.617	
Waardeverandering fin. vaste activa	956		1.021	
Betaalde rente	-7.107		- 6.800	
Buitengewone baten	-		-	
Buitengewone lasten	-		-	
Subtotaal		<b>-5.422</b>	<b>-4.162</b>	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		<b>1.552</b>		<b>-2.942</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	-22.504		-14.829	
Desinvesteringen van materiële vaste activa	2.031		1.925	
Toename financiële vaste activa	-76		-62	
Afname financiële vaste activa	219		282	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<b>-20.330</b>		<b>-12.684</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Waarborgsommen	477		1	
Ontvangsten uit lang- en kortlopende schulden	22.485		23.000	
Aflossingen langlopende schulden	-5.170		-4.449	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<b>17.792</b>		<b>18.552</b>
Afname/toename liquide middelen		<b>- 986</b>		<b>2.926</b>
Liquide middelen einde boekjaar		<b>2.263</b>		<b>3.249</b>

## 9. ANALYSE BEDRIJFSWAARDE

De bedrijfswaarde ultimo 2009 is als volgt opgebouwd: (x € 1.000)

Ncw huren *	457.196
Ncw huurderiving	-6.949
Ncw bijdragen	1.031
Ncw verkoopopbrengst	40.949
Ncw restwaarde grond	103.204
Saldo	595.431
Ncw onderhoudslasten	-131.964
Ncw variabele kosten	-129.131
Saldo ncw kasstromen	334.336
Rentabiliteitswaardecorrectie	14.359
<b>BEDRIJFSWAARDE</b>	<b>348.695</b>

\* Netto contante waarde

### MUTATIE BEDRIJFSWAARDE 2009 TEN OPZICHTE VAN BEDRIJFSWAARDE 2008

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 29.154.000 ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande boekjaar (€ 319.541.000).

De mutatie in de bedrijfswaarde is als volgt te verklaren: (bedragen x € 1.000)

<b>A) AUTONOME ONTWIKKELING</b>	
- Effect contante waarde en levensduur	-5.934
<b>B) VOORRAADMUTATIES</b>	
- Verkoop	-132
- Sloop	-241
- Nieuwbouw	2.453
- Aankoop	-
- Overige mutaties	351
<b>C) PARAMETERWIJZIGINGEN</b>	
- Indexaties	5.322
- Levensduur	-816
<b>D) WIJZIGINGEN EXPLOITATIEBELEID</b>	
- Huren	1.095
- Onderhoud	19.029
- Personeelskosten	-3.270
- Restwaarde	1.952
<b>E) WIJZIGINGEN (DES)INVESTERINGSBELEID</b>	
- Verkoop	7.402
<b>F) OVERIG</b>	
- Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	1.943
<b>SALDO</b>	<b>29.154</b>

## **10. GOEDKEURING RAAD VAN COMMISSARISSEN**

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 7 april 2010 het jaarverslag 2009 goedgekeurd.

Doetinchem, 7 april 2010

J.P.M. (Hans) Scheinck (voorzitter)

M.A.M. (Marie-Antoinette) Bäckes-Kapteijn

B. (Bert) Hobbelink MRICS

Dr. Ing. J.A. (Jan) Jurriëns

M.M. (Monique) Smeijers EMPM

## **11. OVERIGE GEGEVENS**

### **STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING**

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

### **VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING**

Voorgesteld wordt om het resultaat over 2009 ad € 138.000 positief voor € 10.728.000 toe te voegen aan de overige reserve en € 10.590.000 te onttrekken aan de bestemmingsreserve. Daarnaast is het saldo van de bestemmingsreserve via de resultaatbestemming aangevuld met € 10.590.000 vanuit de overige reserve.

### **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan na balansdatum die substantiële gevolgen hebben voor het beeld van de jaarrekening 2009.

# ACCOUNTANTSVERKLARING

## VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2009 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst- en verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

## VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Stichting Sité Woondiensten is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het maatschappelijk jaarbeeld, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

## VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn.

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

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

## **OORDEEL**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **VERKLARING BETREFFENDE ANDERE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN/EN OF VOORSCHRIFTEN VAN REGELGEVENDE INSTANTIES**

Op grond van de verplichting ingevolge Bbsh artikel 28, sub a melden wij dat het maatschappelijk jaarbeeld, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391, lid 4, BW.

Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2009-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het maatschappelijk jaarbeeld.

Arnhem, 25 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend J.C.M. Hendriks RA

## 12. KENGETALLEN

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar

Omschrijving	2009	2008	2007	2006	2005
<b>AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE</b>					
Woningen/Woongebouwen	6.882	6.933	6.940	7.152	7.220
Garages	606	606	616	682	702
Overige verhuureenheden	367	376	375	365	363
Totaal VHE in eigendom	<b>7.855</b>	<b>7.915</b>	<b>7.931</b>	<b>8.199</b>	<b>8.285</b>
<b>MUTATIES IN WONINGBEZIT</b>					
Aantal opgeleverd	22	15	19	51	13
Aantal aangekocht	0	0	1	2	0
Aantal verkocht	59	35	38	99	107
Aantal gesloopt	14	0	190	26	42
Aantal diversen		13	-4	4	3
Per saldo	-51	-7	-212	-68	-133
<b>AANTAL WONINGEN NAAR PRIJSKLASSE</b>					
Bereikbaar	6.593	6.669	6.759	6.992	7.042
Niet bereikbaar (2009 > 548,89)	289	264	181	160	178
<b>PRIJS-/Kwaliteitsverhouding</b>					
Gemiddelde aantal punten WWS	140	139	139	138	138
Gemiddelde netto huurprijs	415,6	397,44	390,45	387,98	370,97
<b>HET VERHUREN VAN WONINGEN</b>					
Mutatiegraad %	9	9	8	9	8
Huurachterstand in % jaarhuur	2,06	1,83	2,22	1,87	1,94
Huurderving in % jaarhuur	1,62	1,49	1,88	1,48	1,24

<b>FINANCIËLE CONTINUÏTEIT</b>	2009	2008	2007	2006	2005
Solvabiliteit	25,3	27,2	31,0	32,9	26,5
Liquiditeit	2,24	3,12	1,32	0,42	0,10
Rentabiliteit eigen vermogen	0,2	-4,5	-3,1	23,4	-1,5
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,61	3,76	4,18	4,25	4,36
Rentabiliteit totaal vermogen	2,73	1,54	1,91	10,5	2,76
Renteresultaat in % eigen vermogen	-8,06	-6,2	-0,01	-0,01	-0,01
Interne financiering per woning	€ 3.874	€ 3.295	€ 9.094	€ 11.106	€ 11.776
Cash flow per woning	€ 1.686	€ 1.765	€ 1.575	€ 2.237	€ 2.819

<b>BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING</b>	2009	2008	2007	2006	2005
Eigen vermogen per woning	€ 9.769	€ 9.677	€ 10.101	€ 10.101	€ 7.667
Overige voorzieningen per woning	€ 1.917	€ 2.002	€ 1.265	€ 690	€ 944
Jaarresultaat per woning	€ 20	- € 434	- € 309	€ 2.361	- € 118

<b>FORMATIEPLAATSEN</b>	2009	2008	2007	2006	2005
Aantal formatieplaatsen *	116,7	115,7	118	108,8	104,6

\* Dit betreft de interne mensen die vallen onder de CAO van woningcorporaties.