

SITÉ OP KOERS

JAARSTUKKEN 2010

SITÉ WOONDIENSTEN
DOETINCHEM, FEBRUARI 2011

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

- **AANTAL VERHUUREENHEDEN**

6.950

- **ADRES**

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

- **GEMEENTE VAN VESTIGING**

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

INHOUDSOPGAVE

	SITÉ OP KOERS	04
1	MET <i>KOMPAS</i> OP KOERS	05
2	SAMEN OPTREKKEN IN DE KRIMP	06
3	ONZE WONINGVOORRAAD GAAT MET DE TIJD MEE	09
4	BEWONERS MAKEN DE WIJK	14
5	WIJ HOUDEN WONEN BETAALBAAR	22
6	ZELF DOEN WAAR HET KAN, ONDERSTEUNEN WAAR HET MOET	25
7	NAAR EEN SOLIDE VERANKERING IN DE ACHTERHOEK	28
8	DE ORGANISATIE DIEN DE DOELEN	32
9	VERKLARING VAN HET BESTUUR	53
10	JAARREKENING 2010	55

SITÉ OP KOERS

Voor u liggen de jaarstukken van Sité Woondiensten over 2010. Hierin leggen wij verantwoording af over onze prestaties van het afgelopen jaar.

Wat heeft 2010 ons gebracht? Het was een roerig jaar voor de corporatiesector. De aanhoudende economische crisis, de bezuinigingsplannen van het nieuwe kabinet en de strakkere regelgeving vanuit het Rijk en de Europese Unie perken onze beleidsvrijheid en investeringsruimte steeds verder in. Enkele corporaties schreven vorig jaar al rode cijfers. Tegen deze achtergrond doet Sité het relatief goed. De afgelopen jaren hebben wij gestuurd op een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Daarbij we hebben geprobeerd de balans te vinden met datgene waar we het uiteindelijk voor doen: de zorg voor onze doelgroep.

- **KRIMP**

2010 was ook het jaar waarin de krimp van de bevolking in de Achterhoek een stevige plek op de bestuurlijke agenda veroverde. Sité heeft zich nadrukkelijk gemengd in die discussie. Samen met gemeenten en andere corporaties hebben wij de *Regionale Woonvisie Achterhoek 2010 - 2020* opgesteld. In de woonvisie staan concrete afspraken over een forse reductie van het aantal geplande nieuwbouwwoningen in de Achterhoek. Dit resultaat konden we alleen bereiken doordat alle partijen bereid waren over hun eigen schaduw heen te stappen en het belang van de regio voorop te stellen. Een staaltje bestuurlijke vernieuwing.

- **NIEUWBOUWPROJECTEN**

Trots stel ik vast dat wij ondanks de crisis in 2010 veel vooruitgang hebben geboekt in onze nieuwbouwprojecten. Appartementencomplex Huberroos is opgeleverd, er wordt weer volop gebouwd op het Pelgrimterrein en ook de bouw in het Lookwartier en de Bloemenbuurt vordert gestaag. Op al deze plekken timmert Sité stevig aan de weg.

- **SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE PROJECTEN**

Ook op sociaal-maatschappelijk terrein hebben we in 2010 veel bereikt. Door de economische crisis zien we het aantal huurders met betalingsproblemen snel toenemen. Meer dan voorheen hebben we onze aandacht daarom gericht op mensen die het financieel moeilijk hebben. Met succes hebben we ons incassobeleid aangescherpt, zodat we mensen sneller kunnen helpen als zij in de problemen komen. Ook op het gebied van de leefbaarheid hebben we flinke inspanningen geleverd. Een mooi voorbeeld is de start van onze eerste buurtconciërge in de wijk Schöneveld.

- **KOMPAS**

Een absolute mijlpaal in 2010 was de vaststelling van onze nieuwe meerjarenvisie, *Kompas*, dat de koers beschrijft die Sité de komende jaren gaat varen om haar ambities te realiseren. En dat is nodig, want we staan voor grote uitdagingen om de Achterhoek op langere termijn mooi en leefbaar te houden. Er liggen dus volop kansen om onze rol als corporatie de komende jaren waar te maken. Als corporatie zijn wij diep geworteld in de samenleving. Juist in economisch zware tijden kunnen wij het verschil maken en optreden als katalysator om zaken in beweging te krijgen. *Kompas* geeft ons de focus die we nodig hebben om onze maatschappelijke rol ook in de toekomst goed te kunnen vervullen. Sité is er klaar voor!

Claus Martinot, directeurbestuurder

1 MET *KOMPAS* OP KOERS

In ons koersdocument *Compassie* beschreven wij onze visie voor de periode 2006 - 2010. Mens, samenleving en duurzame ontwikkeling stonden daarin centraal. Plezierig wonen mogelijk maken voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Een positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de samenleving. Niet alleen op de korte, maar ook op de lange termijn. Dat waren onze idealen in 2006.

Anno 2010 vormen deze idealen nog steeds de leidraad voor ons dagelijks handelen. In onze omgeving doen zich echter belangrijke ontwikkelingen voor die de kern van ons functioneren raken: de economische crisis, de demografische veranderingen in de Achterhoek en de toenemende verharding in buurten en wijken. Bovendien komen er steeds meer maatregelen en bezuinigingen vanuit het Rijk op ons af. Linksom of rechtsom: de speelruimte voor woningcorporaties wordt kleiner en we zien de woningmarkt veranderen. Daar tegenover staat dat er nieuwe maatschappelijke structuren ontstaan. Sociale media zijn daarvan een voorbeeld, maar ook de wijze waarop burgers elkaar tegenwoordig vinden en zich organiseren bieden ons kansen om onze maatschappelijke ambities overeind te houden. Ook wij ontkomen er echter niet aan scherpere keuzes over wat we doen en wat we niet doen. In 2010 hebben we in verschillende sessies met bewonersvereniging Siverder, individuele huurders en vrienden en kennissen, medewerkers en stakeholders onze koers voor de komende periode tegen het licht gehouden. Met als resultaat *Kompas*, dat een houvast biedt om op koers te blijven. Dit gebeurt aan de hand van zeven speerpunten:

- 1 SAMEN OPTREKKEN IN DE KRIMP
- 2 ONZE WONINGVOORRAAD GAAT MET DE TIJD MEE
- 3 BEWONERS MAKEN DE WIJK
- 4 WIJ HOUDEN WONEN BETAALBAAR
- 5 ZELF DOEN WAAR HET KAN, ONDERSTEUNEN WAAR HET MOET
- 6 NAAR EEN SOLIDE VERANKERING IN DE ACHTERHOEK
- 7 DE ORGANISATIE DIENT DE DOELEN

Kompas is geen routeplanner waarin de koers van Sité voor de komende jaren vastligt. In deze turbulente tijd moeten we snel kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. In onze jaarlijkse kadernotitie houden we onze koers tegen het licht en beschrijven we hoe we hier concreet uitvoering aan geven. Zo houden we de rode draad van onze koers vast en blijft deze up-to-date. Hierover leggen we verantwoording af in ons jaarverslag.

2 SAMEN OPTREKKEN IN DE KRIMP

KOMPAS

De krimp is onafwendbaar. Welke dynamiek de krimp precies met zich meebrengt, is nu nog niet te overzien. De krimp vereist een heldere visie op de toekomst van de Achterhoek. Het vraagt om een omslag in denken van groei naar denken vanuit kwaliteiten en mogelijkheden van bestaande dorpen en wijken. Want de krimp brengt nieuwe vragen met zich mee, zoals 'Waar gaan we in de toekomst inkrimpen?', 'Waar houden we voorzieningen?' en 'Wat laten we los?'. Op die vragen moeten we een antwoord formuleren.

Een gezamenlijke visie op de toekomst van de Achterhoek, het regiobelang voorop stellen en een centrale sturing zijn nodig om de negatieve gevolgen van de krimp voor te zijn. Over de eigen grenzen heen kijken, creativiteit en regionale regie zijn nodig om een koers uit te zetten en activiteiten af te stemmen. Het gaat om het leggen van verbindingen met alle betrokken partijen met als doel samen meer te bereiken. Een gezamenlijke aanpak van onderwerpen zoals strategisch voorraadbeleid, projectontwikkeling, leefbaarheid, energie en milieu vergroot de snelheid, daadkracht en slagkracht. Het bundelen van middelen en centrale sturing zijn daarbij belangrijke succesfactoren. Zo werken we samen aan een belangrijke overstijgende taak: bouwen aan een mooie, leefbare en gezonde Achterhoek.

ONZE RESULTATEN IN 2010

2.1 PARTNERSHIP MET CORPORATIES, GEMEENTEN & PROVINCIE

- *REGIONALE WOONVISIE ACHTERHOEK 2010 - 2020*

Krimp, ontvrachting van de woningmarkt en maatregelen vanuit de Europese Unie en het Rijk noodzaken corporaties gezamenlijk op te treden op het terrein van programmering van de woningbouw en ingrepen aan hun bestaand bezit. Daarnaast moeten we onze bedrijfsvoering efficiënter organiseren. Sité zet daarom zwaar in op intensivering van de samenwerking in ACo-verband. Naast Sité bestaat de ACo uit zes Achterhoekse corporaties: Woningstichting Bergh, Woningstichting Dinxperlo, ProWonen, Wonion en De Woonplaats.

In het kader van de krimp heeft Sité in december 2009 in ACo-verband met Provincie Gelderland en zeven gemeenten (Aalten, Bronckhorst, Berkelland, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk) de intentieverklaring voor de *Regionale Woonvisie Achterhoek 2010 - 2020* ondertekend. In 2010 is dit uitgewerkt tot de *Regionale Woonvisie Alleen ga je sneller, samen kom je verder*. Onder druk van de ACo hebben gemeenten en corporaties hierin afgesproken het aantal geplande nieuwbouwwoningen tot 2020 fors naar beneden bij te stellen. Ook is er een indicatieve verdeling gemaakt van het aantal nieuw te bouwen woningen per gemeente. De komende periode krijgt de *Regionale Woonvisie* een concrete vertaling in de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Naast reductie van de nieuwbouwaantallen hebben we nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de bestaande woningvoorraad om te voorkomen dat er op termijn leegstand ontstaat. Dit vervolgetraject wordt in 2011 voortgezet, waarbij ook de vraag aan de orde komt welke nieuwbouw waar gebouwd moet worden.

• ACHTERHOEK AGENDA 2020 & KANSENBOEK GELDERLAND 2040

Afgelopen jaar zijn verschillende initiatieven genomen om de effecten van de economische crisis en bevolkingskrimp in de Achterhoek (en Gelderland) tegen te gaan. Sité heeft deze initiatieven ondersteund vanuit het besef dat voor de langere termijn keuzes gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn de *Achterhoek Agenda 2020* en *Kansen voor de Gelderse regio's. Gelderland 2040: waar begint jouw toekomst?*.

In februari 2009 heeft Regio Achterhoek -het samenwerkingsverband van de acht Achterhoekse gemeenten- de 'werkfabriek' in Ulft georganiseerd. Achterhoekse bedrijven, gemeenten en corporaties maakten daar samen plannen om de economische crisis het hoofd te bieden en de uitvoering van bouwprojecten te versnellen. Sité heeft daar actief aan meegedaan. Vanuit de behoefte van onder meer Sité aan concretisering, prioritering en slagkracht is vervolgens *Achterhoek Agenda 2020* opgesteld. Tijdens dit traject stond het idee om Regio Achterhoek om te vormen tot een Achterhoekse coöperatie, waarin overheden, bedrijfsleven en andere organisaties op permanente basis met elkaar samenwerken. De coöperatie, die in 2011 wordt opgericht, zal bestaan uit vier werkplaatsen: 'Innovatieve economie', 'Vitale leefomgeving', 'Slim en snel verbinden' en 'Natuur en landschap'.

Naast dit Achterhoekse initiatief heeft Provincie Gelderland de 'regioverkenningen 2040' gemaakt. Vanuit de vragen welke ontwikkelingen ons te wachten staan en wat de mogelijkheden zijn om daar op te reageren, heeft Sité in 2010 mede de *Kansen voor de Gelderse regio's. Gelderland 2040: waar begint jouw toekomst?* opgesteld. Een aantal elementen uit het kansenboek is onlosmakelijk verbonden met de Regionale Woonvisie, maar bestrijding van de effecten van de krimp gaat verder dan de woningmarkt alleen. Een visie op onderdelen als economie, landbouw en onderwijs mag hierin niet ontbreken. In 2011 worden deze onderdelen verder uitgewerkt.

• LEERLINGBOUWPLAATSEN

Hoewel in de Achterhoek de komende jaren minder wordt gebouwd, blijft er op termijn behoefte bestaan aan goed gekwalificeerd personeel. Om die reden sloot Sité op 5 maart 2009 samen met andere corporaties, gemeenten en aannemers uit de regio het *Convenant leerlingbouwplaatsen Achterhoek-Liemers*. In 2010 heeft Sité zich extra ingespannen om ondanks de economische crisis voldoende werkervaringsplekken voor jonge bouwvakkers te realiseren, onder meer door actief deel te nemen aan de Regionale Commissie Bouw (RCB), die erop gericht is de bouw te stimuleren.

2.2 STRATEGISCH VOORRAADBELEID ACO

In 2009 heeft Sité in ACo-verband de *Visie ACo-corporaties op de woningopgave Achterhoek* opgesteld. Deze visie is een belangrijke bouwsteen geweest voor de Regionale Woonvisie (zie hierboven), maar vormt ook de basis voor het strategisch voorraadbeleid (SVB) van de ACo zelf, de *Visie op strategisch voorraadbeleid 2010 – 2010 in de regio Achterhoek*, die we in 2010 verder hebben uitgewerkt. Deze visie bevat de noodzaak om de bestaande woningvoorraad aan te passen, ons standpunt ten aanzien van groei van de woningvoorraad, de veranderstrategieën waar we voor kiezen en ons bod aan de Achterhoekse woningmarkt. Sité committeert zich aan de afspraken die hierover in ACo-verband zijn gemaakt, welke concreet neerkomen op: reductie van nieuwbouwaantallen, transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad en duurzaamheid. In 2011 vindt ten aanzien van deze punten een verrijningslag plaats.

2.3 PARTNERSHIPS MET GEMEENTE BRONCKHORST & GEMEENTE DOETINCHEM

Het werkgebied van Sité omvat de gemeente Bronckhorst en Doetinchem.

Met de gemeente Bronckhorst en ACo-collega ProWonen zijn in 2009 prestatieafspraken gemaakt. In aanvulling hierop is Sité met de gemeente en andere partijen ook bezig om de Regionale Woonvisie te vertalen naar de bestaande voorraad in de gemeente Bronckhorst. Dit wordt in 2011 verder opgepakt.

Met gemeente Doetinchem zijn in 2005 prestatieafspraken gemaakt en zijn vervolgens raamovereenkomsten voor Oosseld en De Schil gesloten. Oosseld is zo goed als afgerond en een aantal projecten in De Schil is in 2010 afgerond of nog in uitvoering. Door het veranderde tijdsgewricht en nieuwe (demografische) inzichten heeft Sité ook de woningbouwprogramma's van een aantal andere projecten uit De Schil bijgesteld.

Gemeente Doetinchem heeft nog geen woonvisie. Wel wordt -onder meer met input van Sité- gewerkt aan een structuurvisie op Doetinchem, mede vanuit taakstelling in de Regionale Woonvisie. Zodra deze structuurvisie in 2011 is afgerond, wordt het geplande aantal nieuwbouwwoningen in Doetinchem herijkt. De structuurvisie vormt ook de basis voor nieuwe prestatieafspraken tussen Sité en gemeente Doetinchem.

3 ONZE WONINGVOORRAAD GAAT MET DE TIJD MEE

KOMPAS

Bij beslissingen over de woningvoorraad zijn er twee valkuilen: verkeerde investeringen en een woningaanbod dat niet voldoet aan de toekomstige vraag. De uitdaging is om de bestaande woningvoorraad 'toekomstproof' te maken: het woningbezit in kwantitatieve én kwalitatieve zin af te stemmen op de doelgroepen van vandaag en morgen. In tijden van groei is bijbouwen vaak de eerste gedachte. Door de krimp bouwen we de komende jaren veel minder nieuwe huizen. De kunst is nu om binnen de bestaande bouw oplossingen te vinden voor de lange termijn. Wijkvisies en woningbehoefteanalyses zijn daarbij leidend. Samen met onze partners kijken wij naar het ontwikkelingsperspectief van wijken en dorpen. Keuzes en investeringen beargumenteren we meer dan ooit vanuit een visie op de totale levenscyclus van de woning en de wijk. Anders lopen we straks het risico op leegstand en verloedering.

Minder bouwen is slechts één kant van het verhaal. De woningvoorraad moet ook meegaan met de tijd en voldoen aan de toekomstige vraag. Sité wil mensen -afhankelijk van hun situatie, levensfase en behoeften- met een gevarieerd woningaanbod keuzevrijheid bieden in prijs, kwaliteit en faciliteiten.

De tijd dat allerhoogste kwaliteit in de woningbouw de standaard was, is voorbij. De betaalbaarheid van woningen komt steeds meer onder druk te staan. Ook de opvatting dat iedere woning levensloopbestendig moet zijn, leidt op den duur tot een eenzijdig woningaanbod. Welke woningen we geschikt maken voor mensen met een zorgvraag, bepalen we op basis van vraag, haalbaarheid, kosten en locatie. Het is niet realistisch overal een maximaal niveau van zorgvoorzieningen te bieden. Soms is verhuizen naar een andere woning of buurt een beter alternatief.

Er valt een grote fysieke duurzaamheidswinst te behalen door bestaande woningen energiezuiniger te maken. Bij alle duurzaamheidsmaatregelen maken we een afweging tussen de kosten voor Sité, de milieuwinst en de effecten op de woonlasten voor bewoners. We zijn alert op nieuwe ontwikkelingen en implementeren beproefde methodes in onze organisatie, producten en diensten. Om kennis en ervaring uit te wisselen zijn we aangesloten bij de 'Community of Practice Woningcorporaties en Duurzaamheid'.

ONZE RESULTATEN IN 2010

3.1 WIJKVISIES

Sité en gemeente Doetinchem zijn in 2009 gestart met de ontwikkeling van wijkvisies voor de wijken Overstegen en Noord. Destijds heeft de gemeente zich vanwege de raadsverkiezingen van maart 2010 terughoudend opgesteld. Sité heeft op haar beurt besloten niet op de gemeente te wachten en is van start gegaan met het ontwikkelen van de wijkvisies. Deze zijn namelijk nodig voor het bepalen van de juiste toekomststrategie van onze complexen. Elementen die daarbij een rol spelen, zijn: de betaalbaarheid van wonen in de toekomst, de invloed van demografische ontwikkelingen en visie op duurzaamheid. De opzet voor de wijkvisies zijn met de gemeente besproken en zijn onderdeel van de door gemeente Doetinchem op te zetten structuurvisie en woonvisie.

Om verder te kunnen gaan met onze wijkvisies is het ook belangrijk dat we in 2010 de volgende stappen hebben gezet: het vaststellen van het SVB, het vaststellen en onderzoeken van onze onderzoeksvoorraad en het opstellen van een wijkalmanak. Hierin zijn op wijkniveau data in beeld gebracht, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het bezit van Sité en de wijk als geheel. Er is gekeken naar de kwaliteit en kenmerken van onze woningvoorraad. Daarnaast zijn gegevens die voor het (voorraad)beleid van belang zijn geïnventariseerd.

Kunnen mensen met een smalle beurs in de woningen terecht? Welke financiële bijdrage leveren wij om de woningen betaalbaar te houden? Hoe ontwikkelt de woningwaarde zich en welke kasstroom kan nog verwacht worden uit de woningen? Al deze gegevens worden meegenomen bij het opstellen van de wijkvisies in 2011.

3.2 LABELING WONINGBEZIT

In het kader van de op te stellen wijkvisies zijn onze Doetinchemse wijken gelabeld om te kunnen duiden welke positie Sité nastreeft ten aanzien van: meer investeren, minder investeren, grotere opgave, beperken van de opgave.

Daarnaast is een complexindeling gemaakt waarin is benoemd welke complexen worden doorgeëxploiteerd en welke nader worden onderzocht.

Gekoppeld hieraan is de conditiemeting die in 2010 voor het opstellen van onze meerjarenonderhoudsbegroting 2011 e.v. is uitgevoerd. Van alle complexen zijn eventuele gebreken van de bouwdelen aan de buitenkant opgenomen.

De gebrekenanalyse is vertaald in conditiescores en te nemen maatregelen. Algemeen oordeel is dat ons woningbezit als totaal er goed voor staat. Doordat de conditiemeting ook wegingsfactoren bevat waarmee prioriteiten gesteld en eenvoudiger keuzes gemaakt kunnen worden, vormt zij een belangrijk onderdeel voor onze wijkvisies en strategisch voorraadbeleid.

3.3 KLEINSCHALIGE, GERICHTE NIEUWBOUW

- PROJECTENPORTEFEUILLE IN 2010

De krimpgedachte ligt ten grondslag aan de Regionale Woonvisie van 2010. Sinds 2007 zijn we als Sité echter al bezig ons programma te verschuiven van de focus op nieuwbouw naar beperkte nieuwbouw en verduurzaming van ons bestaand bezit.

Een aantal van de meer kleinschalige projecten in onze portefeuille van 2010, zoals Langstraat (Gaanderen), dient in dat licht van dat beleid te worden gezien. Daarnaast is de ontwikkeling van een aantal -met name grootschaliger projecten- reeds jaren geleden in ganggezet. Daar waar nodig en mogelijk, zijn deze afgelopen periode bijgesteld. Dit geldt ook voor projecten waar de palen reeds in de grond geslagen waren. Denk aan Bloemenbuurt (Oosseld), Het Nieuwe Pelgrim (Gaanderen) en het Lookwartier. Verder is een aantal projecten waar Sité met derden afspraken over heeft gemaakt, maar die nog niet tot uitvoering zijn gebracht, onderwerp van herijking met de betrokken partijen (o.a. Saronixterrein). Over een aantal initiatieven (zoals Hamburgerbroek en Wijnbergen_Het Oosten) is Sité in gesprek met partijen. We houden deze in relatie tot de Regionale Woonvisie echter kritisch tegen het licht.

ONZE PROJECTENPORTEFEUILLE IN 2010

PROJECTEN	INITIATIEVEN
▫ Baak_zorgboerderij (Dollemaansstraat)	▫ Hamburgerbroek
▫ Gaanderen_Langstraat	▫ Wijnbergen_Het Oosten
▫ Gaanderen_Het Nieuwe Pelgrim	▫ Zelhemse Broek
▫ Huberroos	
▫ Lookwartier	
▫ Oosseld_Centrum	
▫ Oosseld_Complex 23 (Blijvend Bezit)	
▫ Oosseld_Bloemenbuurt	
▫ Overstegen_Boddens Hosangstraat	
▫ Saronixterrein	

Een aantal ontwikkelingen in 2010 wordt hieronder toegelicht:

- **START BOUW HUURWONINGEN HET NIEUWE PELGRIM**

Eind 2008 zijn de eerste 36 woningen in dit project opgeleverd. Door de economische crisis lagen de bouwactiviteiten daarna lange tijd stil. In november 2010 maakte het project een nieuwe start met de bouw van 21 huurwoningen langs de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. In dezelfde maand gingen ook 20 startersappartementen in de verkoop. Daarnaast wordt een multifunctionele accommodatie (MFA) en een blok voor cliënten van zorginstelling Sensire ontwikkeld. Het Nieuwe Pelgrim is een project van Sité en de KlaassenGroep.

- **OFFICIËLE OPENING HUBERROOS**

Op 3 november verrichtten Elco Brinkman (voorzitter Bouwend Nederland), Peter Drenth (wethouder gemeente Doetinchem), Hans Siep (directeur Ten Brinke Bouw) en Claus Martinot samen de officiële opening van het appartementencomplex Huberroos in het centrum van Doetinchem. De begane grond biedt 1.480m² aan winkelruimte. Boven de winkels bevinden zich 57 huurappartementen. Daarvan zijn er 23 bestemd voor cliënten van GGNet, een instelling op het gebied van geestelijke gezondheidszorg. Onder het gebouw ligt een parkeerkelder met 59 parkeerplaatsen en een fietsenstalling. Eind november betrokken de eerste bewoners hun nieuwe appartement.

- **EERSTE BEWONERS LOOKWARTIER KOMEN**

In juni kregen de eerste bewoners van het Lookwartier de sleutels van hun nieuwe woning. De belangstelling voor de tien maisonnettes (huur) was overweldigend: gemiddeld reageerden er 240 woningzoekenden op elke woning! In juni werden ook veertien luxe herenhuizen (koop) en een zorgcomplex voor stichting Zozijn opgeleverd. Dit gebouw telt zestien wooneenheden (huur) voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel. In november bereikte het Schouwburgblok zijn hoogste punt. In de woontoren die bovenop de parkeergarage wordt gebouwd komen in totaal 83 woningen: 21 stadshuizen, 33 urban villa's en 29 gewone appartementen.

- **SLEUTEL VOOR HUURDERS IN OOSSELD**

In juni zijn de laatste 36 huurappartementen van Daad Architecten aan het Zonneplein in de Doetinchemse wijk Oosseld opgeleverd. De belangstelling voor de appartementen in chaletstijl was groot: per woning meldden zich een kleine honderd belangstellenden! Medio juni overhandigde Claus Martinot de sleutels aan de nieuwe bewoners.

- **GAANDEREN_LANGSTRAAT**

Afgelopen jaar hebben we een voormalig bedrijfspand in Gaanderen herontwikkeld tot 11 zorgappartementen en een ontmoetingsruimte voor jongeren van 18 – 30 jaar met een stoornis in het autistische spectrum. Voor de ontwikkeling van deze cliënten van Stichting De Overstap is het wonen in een woonwijk, samen met burens, zeer gewenst. Naar verwachting krijgen we begin 2011 een onherroepelijke bouwvergunning, zodat we in maart met de bouw kunnen beginnen.

- **OVERSTEGEN_BODDENS HOSANGSTRAAT**

Samen met Ultimo Grutterij V.O.F. hebben we in 2010 aan de Boddens Hosangstraat in de wijk Overstegen een nieuw complex met winkels en zorgappartementen ontwikkeld. Op de begane grond komt in totaal circa 1.200m² aan commerciële ruimten als aanvulling op het bestaande winkelaanbod in het winkelcentrum. Boven de winkels komen drie verdiepingen met 23 zorgappartementen.

Zorginstelling Sensire huurt deze appartementen van Sité voor haar cliënten. In het gebouw komt ook een wijkservicepost van Sensire van waaruit zorgdiensten geleverd worden.

De openbare ruimte wordt heringericht en het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid. In overleg met de buurt wordt het pand op een ander deel van de kavel geplaatst. De bestemmingsplanprocedure wordt medio januari 2011 gestart.

- **OPLEVERING HUURWONINGEN**

In 2010 zijn 119 huurwoningen opgeleverd, allen met stichtingskosten onder de € 200.000.

- **WOONINFODAG GROOT SUCCES!**

Op zaterdag 6 november nam Sité deel aan de jaarlijkse Wooninfodag in Doetinchem. De dag was een groot succes! Onze stands over het Lookwartier en de Bloemenbuurt trokken de hele dag door volop bezoekers. We hebben veel mensen kunnen informeren over onze nieuwbouwprojecten en er zijn concrete afspraken gemaakt voor bezichtigingen.

3.4 VERDUURZAMING VAN ONS VASTGOED

Zoals gezegd hebben we afgelopen jaren onze focus verlegd van nieuwbouw naar bestaand bezit.

In 2010 hebben hier voor een aantal miljoen Euro geïnvesteerd, onder meer in de volgende projecten:

- **GROOT ONDERHOUD LAGE FLAT BLOEMENBUURT**

Begin oktober is Sité gestart met groot onderhoud van de lage flat aan de Leliestraat in de Bloemenbuurt. Het appartementencomplex uit 1969 ondergaat een ware metamorfose en wordt geschikt gemaakt voor de groeiende doelgroep senioren. De 36 appartementen worden aan de binnenzijde opgeknapt en krijgen meer wooncomfort en er wordt een lift geplaatst. Ook de gemeenschappelijke ruimten worden aangepakt.

Het nieuwe schilderwerk en de galerijhekken zorgen voor een frisse en moderne uitstraling van het gebouw. Hierdoor wordt het complex 'toekomstproof' (langer en beter verhuurbaar) en draagt het bij aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de wijk Oosseld als geheel.

- **OVERSTEGEN_COMPLEET WONEN**

Afgelopen jaar hebben we met Sensire, gemeente Doetinchem en IJsselkring het project Compleet Wonen afgerond. Daarbij zijn complexen aan de Caenstraat en Stevinlaan onder meer rollatorgeschikt gemaakt. Buiten de woningen is het straatwerk bij de toegangsdeuren naar de bergingen opgehoogd, zijn traptreden voorzien van antislip, is in het trappenhuis is een extra trapleuning aangebracht en zijn er stallingen voor drie scootmobiel ge creëerd.

In de woningen zelf zijn brandmelders, een glasstrook in de voordeur en een videofooninstallatie aangebracht, is het balkon opgehoogd en is -afhankelijk van de keuze van de bewoners- de badkamer aangepast.

- **DUURZAAMHEIDSPROJECT DE HOOP**

In 2010 hebben wij de grootschalige renovatie van 231 huurwoningen in de Doetinchemse wijk De Hoop afgerond. Alle oude houten kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen. Verder zijn de woningen beter geïsoleerd. De woningen zijn nu een stuk energiezuiniger. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van onze huurders.

4 BEWONERS MAKEN DE WIJK

KOMPAS

Bewoners kunnen de buurt maken of breken. Zij hebben zelf de grootste invloed op de leefbaarheid in hun woonomgeving. Sité stuurt op een leefbare mix van leefstijlen, ondersteunt positieve initiatieven en handhaaft waar nodig.

Mensen willen graag wonen in een buurt waar bewoners een vergelijkbare leefstijl hebben. Dat maakt samenleven in een buurt makkelijker en draagt bij aan de leefbaarheid. Als leefstijlen te ver uiteen liggen, kan dit leiden tot overlastsituaties. Teveel gelijkvormigheid kan leiden tot de vorming van maatschappelijk ongewenste normen en waarden.

Sité stuurt daarom op een leefbare mix van leefstijlen in een buurt. Het is van belang dat we de buurten van binnen en van buiten kennen en een goede analyse maken van de huidige staat, de bewoners en de potentie van een buurt. We houden daarbij het karakter van de wijk in het oog. We investeren in maatschappelijk vastgoed als dit een wezenlijke bijdrage levert aan de oplossingen van knelpunten in wijken en dorpen. Dorps- en wijkvisies zijn daarbij leidend.

Leefbaarheid is een zaak van alle bewoners. Daarbij hoort een cultuur waarbij mensen elkaar durven aan te spreken op gedrag en regels en afspraken naleven. Die verantwoordelijkheid leggen wij steeds meer bij de bewoners zelf. Als bewoners toekomstperspectief en betrokkenheid ervaren, zijn ze bereid zich positief voor de wijk in te zetten. We stimuleren en ondersteunen bewoners om acties te ondernemen die de leefbaarheid in de buurt vergroten. Op die manier faciliteren wij het sociaal kapitaal van wijken en dorpen.

Een kleine groep mensen zorgt soms voor zoveel problemen, dat zij niet te handhaven is binnen een buurt. De uitdaging is om samen met bewoners en maatschappelijke partners de leefbaarheid van wijken en dorpen in stand te houden en 'huftergedrag' tegen te gaan. Dat betekent minder gedogen en eerder handhaven. Als een vriendelijke aanpak geen effect heeft, stellen we duidelijke grenzen en verbinden we daar consequenties aan. Samen met betrokken instanties zoeken we naar (onconventionele) oplossingen die de buurt ontlasten en tegelijkertijd een waardige woonplaats bieden voor degenen die het binnen de buurt niet redden. We zijn daarbij waakzaam voor het hellende vlak van het buitensluiten en het beperken van de keuzevrijheid van een steeds groter wordende groep.

ONZE RESULTATEN IN 2010

4.1 TOEWIJZINGSBELEID

- LOTINGSYSTEEM

Voor onze woningtoewijzing hanteren we het lotingsysteem. Om woningzoekenden te helpen gericht te zoeken en daarmee ook de woningtoewijzing voor ons efficiënter te laten verlopen (vertaald in de aanbiedingsgraad en leegstand), is Sité eind 2009 gestart met het ontwikkelen van een zogeheten 'zoekprofielen'-methode. Dit is een verfijning van ons lotingsysteem, waarbij woningzoekenden voor zichzelf het wensenpakket invoeren op onze website. In 2010 is dit systeem verder ontwikkeld. Daarnaast zijn we in 2010 in ACo-verband gestart met het ontwikkelen van een regionaal woonruimteverdeelsysteem (zie ook paragraaf 7.2). De zoekprofielenmethode is daar onderdeel van. Gestreefd wordt om de regionale systeem in 2012 in te voeren.

- **PASSENDE WONING**

Afgelopen jaren is gebleken dat nieuwe huurders steeds vaker al binnen één jaar na ondertekening van de huurovereenkomst een betalingsachterstand opbouwen. Om te helpen dit te voorkomen hebben we afgelopen woningzoekenden intensiever begeleid bij het zoeken naar reële woonopties. Daarbij hebben we 45 ingelote kandidaten kunnen helpen bij het zoeken naar een passende woning.

- **BEPALINGEN VANUIT DE EUROPESE UNIE & HET RIJK**

Belangrijk voor ons toewijzingsbeleid per 1 januari 2011 is de nieuwe regelgeving vanuit de Europese Unie en het Rijk, die er kortweg op neerkomt dat 90% van onze vrijkomende woningen met een huur tot en met € 652.52 per maand moet worden toegewezen aan huishoudens met een brutojaarincome lager dan € 33.614.

De maatregel is omstreden. Hoewel Sité grote problemen ten gevolge van deze regeling voorziet, voeren we de regeling uit. Door het experiment Huur op Maat (zie ook paragraaf 5.2) voldeden we in 2010 al aan de taakstelling, doordat we 95% van onze woningen aan de primaire doelgroep hebben toegewezen (zie ook schema hieronder).

Bovendien hebben we tools ontwikkeld om, indien nodig, bij te kunnen sturen.

Sité voldoet dus aan de target voor onze primaire doelgroep. We maken ons echter grote zorgen over de middengroep van woningzoekenden met een inkomen tussen € 33.614 en € 45.000.

- **MUTATIES IN 2010**

MUTATIES IN 2010	
▫ AANTAL:	686
▫ GEMIDDELD AANTAL REACTIESPER GEADVERTEERDE WONING:	80
▫ TOEWIJZING AAN PRIMAIRE DOELGROEP (NORM VROM: 90%):	95%
▫ AANBIEDINGSGRAAD (TOTAAL 2009: 2.8):	2.8
▫ AANTAL REACTIES OP NIET-PASSEND AANBOD:	26

- LEEGSTAND IN 2010

Hieronder wordt per tertiaal het aantal dagen leegstand aangegeven, voorzien van de oorzaak:

AANTAL DAGEN LEEGSTAND IN 2010			
	1^E TERTIAAL	2^E TERTIAAL	3^E TERTIAAL
▫ WOONLIJN_REGULIER:	30 DAGEN	22 DAGEN	26 DAGEN
▫ WOONLIJN_SENIOREN/COMPLEET WONEN:	29 DAGEN	27 DAGEN	24 DAGEN
▫ VRIJE MARKT:	144 DAGEN	51 DAGEN	57 DAGEN (1 WONING)
▫ URGENTIE:	17 DAGEN	26 DAGEN	11 DAGEN
▫ WMO:	46 DAGEN	9 DAGEN	36 DAGEN

- URGENTIE

Ook in 2010 is een deel van onze woningen toegewezen op basis van Urgentie:

	1^E TERTIAAL	2^E TERTIAAL	3^E TERTIAAL
▫ AANTAL RECHTSTREEKSE URGENTIE-VERHURINGEN	7	10	3
▫ PRESTATIEAFSPRAAK IRISZORG	2	1	1
▫ PRESTATIEAFSPRAAK HERA	1	2	
▫ GGNET			1
▫ LOJAL		1	
▫ STICHTING PHILADELPHIA			1
▫ PLUREIJN	1	1	
▫ CWZW (LEGER DES HEÏLS)	1		
▫ KAMERS MET KANSEN/SHORT STAY	4	10	1
▫ WMO	10	5	10
▫ RECHTSTREEKSE TOEWIJZINGEN T.B.V. DE TAAKSTELLING GEMEENTE OF PLATFORM VLUCHTELINGEN	8	9	12
▫ AANTAL VERHURINGEN IN HET KADER VAN OOSSELD		20	1
▫ CALAMITEITEN	2		
TOTAAL	36	59	30

4.2 ONCONVENTIONEEL WONEN

- WOONCONTAINERS

In het kader van leefbaarheid (zie paragraaf 4.4) hebben we afgelopen jaar een aantal maatregelen genomen om huftergedrag in onze wijken tegen te gaan. Ondanks deze inspanningen blijft er een groep huurders die zich niet kan of wil aanpassen. Om deze groep te ondersteunen is Sité met een aantal regionale partners in het kader van het OGGZ-convenant het project 'Onconventioneel wonen' gestart. Daarbij investeren we in een aantal (5 - 7 in beginsel) basale woonunits op een plek buiten de reguliere woonwijken, waar deze groep mee uit de voeten kan. Daar worden ze niet aan hun lot overgelaten, maar ondersteund door betrokken instanties.

Het is de verantwoordelijkheid van gemeente Doetinchem om hiervoor geschikte locatie aan te wijzen, maar tot op heden heeft zij hier geen besluit over genomen. In 2011 wordt de zoektocht voortgezet, waarbij ook gemeente Oude IJsselstreek zal aansluiten.

4.3 MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Sité ontwikkelt en bouwt niet alleen woningen, maar ook voorzieningen. Deze hebben een commercieel dan wel maatschappelijk karakter. Het onderscheid hiertussen wordt vertaald in de huurprijs. Commercieel vastgoed hadden we reeds in bezit en hebben we afgelopen jaar ontwikkeld in de projecten Huberroos en Boddens Hosangstraat in de wijk Overstegen (zie paragraaf 3.3). Daarnaast hebben we het afgelopen jaar ook een aantal maatschappelijke voorzieningen ontwikkeld en gerealiseerd:

- HET NIEUWE PELGRIM

Naast huurwoningen en startersappartementen (zie paragraaf 3.3) ontwikkelen we samen met de KlaassenGroep in Het Nieuwe Pelgrim ook (groeps)woningen en maatschappelijke ruimtes voor cliënten van Sensire, afkomstig van het verzorgingshuis St. Jozef in Gaanderen.

- OVERSTEGEN_BODDENS HOSANGSTRAAT

Aan de Boddens Hosangstraat (zie ook 3.3) hebben we afgelopen jaar niet alleen winkels met daarboven zorgappartementen ontwikkeld, maar ook een wijkpost. Van daaruit kan zorginstelling Sensire haar diensten leveren.

- SLEUTELOVERDRACHT MFA DE ZONNEBOOM

Maatschappelijk vastgoed hebben we ontwikkeld in het centrum van Oosseld. De multifunctionele accommodatie De Zonneboom is in december 2010 opgeleverd en in gebruikgenomen door de gebruikers: basisschool De Vijverberg, basisschool Juliana, kinderopvang Humanitas en Yunio voor kraam- en jeugdgezondheidszorg. Verder herbergt het gebouw een wijkpost voor de thuiszorg van Sensire en organiseert welzijnsorganisatie IJsselkring er tal van activiteiten voor jong en oud op het gebied van welzijn en hulpverlening. Medio februari 2011 wordt De Zonneboom officieel geopend.

4.4 LEEFBAARHEID

Sité, gemeente Doetinchem, welzijnsorganisatie IJsselkring, de politie en bewoners vormen het zogeheten Wijkwerk van Doetinchem. Per wijk worden initiatieven en pakken we knelpunten aan om de woonomgeving zo prettig mogelijk te maken en te houden. Sommige vraagstukken hebben direct raakvlak met het wonen, zoals verkeer, parkeren, openbaar groen, zwerfvuil en onveilige plekken. Daarnaast richt het wijkwerk zich ook op het verbeteren van de onderlinge verhoudingen en andere sociale vraagstukken. Een belangrijke ontwikkeling die in dat kader is aangepakt, is de onrust die afgelopen jaar in een aantal wijken is ontstaan. In één wijk ging het om zedenzaak, een hoogoplopend buurtconflict rond een psychiatrische patiënt en een reeks burenruzies. In een andere wijk werd met het bekladden en vernielen van een vrijgekomen huurwoning van Sité kenbaar gemaakt dat allochtonen en buitenstaanders daar niet welkom zijn. Het heeft veel inspanning van onze en onze maatschappelijke partners gevergd om de rust in deze wijken terug te laten keren. De inzet van onze wijkconsulenten levert hier een belangrijke bijdrage aan. Sité wordt hierop ook herkend door instanties en bewoners.

De wijkagenda vertalen we op onze beurt weer in onze jaarlijkse leefbaarheidsagenda. De meest in het oog springende activiteiten in dat kader waren in 2010:

- **BUURTCONCIËRGE START IN WIJK SCHÖNEVELD**

Op 1 juni startte onze eerste buurtconciërge in de wijk Schöneveld. Samen met bewoners werkt hij aan de verbetering van de leefbaarheid in de wijk. Daarbij gaat het onder andere om het onderhouden van tuinen en achterpaden en het opruimen van zwerfafval. De proef met de buurtconciërge is zo succesvol dat de buurtconciërge zijn werkterrein in 2011 uitbreidt met de wijk De Hoop.

- **LEEFBAARHEID SCHÖNEVELD-NOORD**

Sité en het wijkteam zijn eind oktober gestart met een leefbaarheidsproject in Schöneveld-Noord. Onderdeel van het project is het opknappen van de achterpaden van onze huurwoningen. Daarbij worden ook de oorspronkelijke kadastrale grenzen hersteld.

Daarnaast heeft het wijkteam verscheidene activiteiten voor de bewoners georganiseerd, waarbij wordt ingezet op een actieve rol van de bewoners zelf. Op zaterdag 20 november organiseerde het wijkteam de eerste actie om de tuinen winterklaar te maken. Het project loopt tot eind 2011.

- **OPVANG DAKLOZEN ACHTERHOEK**

De ACo heeft samen met gemeenten en hulpverleningsinstellingen een regionaal plan opgesteld voor de opvang en huisvesting van zwerfjongeren, daklozen en ex-gedetineerden. In de nota *Werken aan perspectief* hebben de corporaties zich verplicht om jaarlijks dertig huurwoningen voor deze doelgroepen te reserveren. Zorginstelling IrisZorg heeft met subsidie van de gemeente Doetinchem een projectmanager aangesteld die dit project gaat leiden. Verder hebben de partijen afgesproken dat cliënten een vaste begeleider krijgen, zodat ze niet van instantie naar instantie worden gestuurd.

- **WK-ACTIE GEEFT IMPULS AAN LEEFBAARHEID**

In maart grepen wij het wereldkampioenschap voetbal aan om de binding tussen bewoners van een straat of buurt te versterken. Tien straten werden beloond met een bijdrage van maximaal € 500 voor een originele actie rondom het wereldkampioenschap.

4.5 STRENG, MAAR RECHTVAARDIG

- **ANTI-VERHUFTERINGBELEID**

Soms wordt het leven in onze wijken en buurten bemoeilijkt door 'huftergedrag' van individuen. Omdat dit een belangrijk thema is in ons leefbaarheidsbeleid, hebben we dit afgelopen juni onder het mom 'Goede huurder/slechte huurder' centraal gesteld in ons huurdersdebat. De aanwezige huurders waren het er unaniem over eens dat het niet wenselijk is om goed huurderschap (denk aan: zorgvuldig omgaan met de woning/gehuurde en nakomen van het huurcontract, waaronder betaling van de huur) te gaan belonen. Men vond het veel noodzakelijker om steviger in te zetten op en strakker om te gaan met handhaving en juist huurders die hun verplichtingen niet nakomen aan te pakken. Aanpak van deze huurders door Sité wordt beschouwd als beloning voor goed gedrag door andere huurders. De uitkomst van het debat is meegenomen in de meerjarenkoers *Kompas* en dus ook in het vrijmaken van middelen voor meer toezicht en handhaving in wijken en buurten. Het takenpakket van de complexbeheerders is aangepast en de formatie voor buurtconciërges in de wijk is vergroot.

Ook het huftergedrag richting onze medewerkers vertoonde afgelopen jaren een stijgende tendens. Dit is reden geweest om onze medewerkers te laten trainen hoe om te gaan met agressief gedrag of onheuse bejegening door huurders en is een agressieprotocol opgesteld.

Als corporatie kunnen wij onze bijdrage leveren aan het bestrijden van huftergedrag. Nevendoel van het huurdersdebat was echter om asociaal gedrag bespreekbaar te maken. Huurders hebben immers ook een verantwoordelijkheid naar zichzelf en elkaar als het gaat om behoud of verbetering van leefbaarheid in straat, buurt of wijk. Na het huurdersdebat zijn er nog veel reacties, vragen, meldingen en oplossingen van huurders binnengekomen bij Sité. Daarnaast heeft Sité de samenwerking met andere partijen op dit terrein geïntensiveerd. Met de politie hebben we een convenant gesloten voor de screening van aspirantbewoners van een specifieke wijk waar Sité woningen bezit. Hiermee is de eerste stap gezet op weg naar het voorkomen van potentieel huftergedrag in een kwetsbaar gebied. Betrokken partijen zien dit als noodzakelijke ingreep om de leefbaarheid daar te kunnen waarborgen. Ook hebben we het onderwerp geagendeerd in het Sociaal Domein, een gremium waarin de gemeente en maatschappelijke partners in Doetinchem bijeenkomen. Het resultaat hiervan is dat betrokken partijen zowel individueel als gezamenlijk publiekelijk afkondigen dat huftergedrag in het publieke domein niet langer wordt geaccepteerd en stevig wordt aangepakt.

In de praktijk heeft het lik-op-stukbeleid van Sité ten aanzien van huftergedrag op ons kantoor of in de wijk afgelopen tijd bijgedragen aan een dalende tendens van dit soort situaties en verminderde acceptatie van dit gedrag. Hoewel het aantal overlastmeldingen aan het einde van het jaar is gestegen, zijn we van mening dat huftergedrag als onderdeel van de overlast beter wordt aangepakt.

OVERLASTMELDINGEN IN 2010		
1 ^E TERTIAAL	2 ^E TERTIAAL	3 ^E TERTIAAL
57	70	53

- **AANPAK WOONFRAUDE**

Woonfraude is een vorm van slecht huurschap. Daarbij gaat het om onrechtmatige bewoning, doorverhuur of het oneigenlijk gebruik van huurwoningen door bijvoorbeeld hennepcultuur of drugshandel. Sité krijgt steeds vaker meldingen van woonfraude. In 2008 ging het nog om 12 meldingen, in 2009 was dit aantal al opgelopen tot 50. Reden voor ons om in 2010 zwaar in te zetten op bestrijding van dit fenomeen. Gemelde, vermoede en geconstateerde gevallen van woonfraude zijn onderzocht en aangepakt. Daarnaast is zowel de interne afstemming als overleg met andere instanties verbeterd, zodat gevallen van woonfraude sneller zichtbaar worden en we dus ook sneller kunnen ingrijpen.

ONTWIKKELING WOONFRAUDE IN 2010			
	1 ^E TERTIAAL	2 ^E TERTIAAL	3 ^E TERTIAAL
▫ TOTAAL AANTAL MELDINGEN	25	12	3
▫ ONRECHTMATIGE BEWONING	9	3	0
▫ ONRECHTMATIG GEBRUIK	9	3	0
▫ ONDERHUUR	5	6	3
▫ N.V.T.	2	-	0

- **BETALING VAN DE HUUR**

Sité zet geen mensen uit hun woning als zij buiten hun schuld in financiële moeilijkheden komen en als ze bereid zijn mee te werken aan een oplossing. Toch hebben wij in 2010 31 woningen moeten ontruimen. Dat waren er acht minder dan in 2009. In alle gevallen was er sprake van verwijtbaar gedrag of onwil van de huurder.

In de loop van 2010 hebben we wel besloten ons incassobeleid aan te scherpen, mede om huurders tegen de gevolgen van betalingsachterstand of erger, ontruiming, te beschermen. Zoals we in paragraaf 4.1 al hebben aangegeven, bouwen huurders steeds vaker binnen een jaar na ondertekening van de huurovereenkomst al betalingsachterstand op. Daarnaast hebben we geconstateerd dat, naarmate de duur van betalingsachterstanden oploopt, het voor huurders moeilijker wordt deze achterstand in te lopen. Daartoe hanteren we aan de voorkant strakkere toewijzingseisen. Daarnaast hebben we de afspraken met onze partijen over betalingsbegeleiding bijgesteld. Tevens zijn maatregelen getroffen waardoor betalingsachterstand eerder zichtbaar wordt, zodat hier sneller op kan worden geanticipeerd.

Afgelopen najaar hebben we ons huurincassobeleid verscherpt. Omdat onze ervaring is dat huurders vaak pas reageren zodra met de deurwaarder is bedreigd, zal de deurwaarder eerder in beeld komen. Site is echter een sociale huisvester en houdt daarom vast aan de mogelijkheid tot betalingsbegeleiding, verwijzing naar inkomensbeheer, budgetadvies of schuldsanering. Het verschil is dat dit niet langer automatisch zal gebeuren, maar dat het initiatief en de verantwoordelijkheid hiervoor bij de huurders zelf wordt gelegd.

Met deze maatregelen proberen we de betalingsproblematiek voor huurders te beperken. Het effect zal zijn dat huurachterstanden van vijf of meer maanden wordt teruggebracht naar twee à drie maanden. De maanden die het verschil maken, vormen vaak de grens tussen oplosbaar/niet-oplosbaar: i.e. tussen voorkomen van ontruiming of ontruiming.

Huurders zijn aan de hand van een intensieve voorlichtingscampagne over de verscherpte maatregelen geïnformeerd. Convenantpartners als Centraal Loket Schuldhulpverlening, Stichting IJsselkring en het BAC zijn geïnformeerd en aangestuurd op snelheid van behandeling van de betreffende dossiers. Tevens wordt het Platform Armoedebestrijding sneller ingezet. Een voorbeeld hiervan is het fonds van het Platform, waardoor creatiever kan worden omgegaan met schuldhulpverlening.

Eind 2010 was het volgende effect merkbaar:

- Huurachterstanden van 0-1 maand bedroegen in het derde tertiaal in totaal € 15.000 (tegenover € 194.000 in het eerste tertiaal);
- Het aantal aanmaningen in het derde tertiaal was 4.120 (eerste tertiaal: 2.818);
- Het aantal betalingsregelingen was in het derde tertiaal 1.204 (eerste tertiaal: 121);
- Het aantal deurwaarderdossiers in het derde tertiaal was 370 (tegenover 228 in het eerste tertiaal).

5 WIJ HOUDEN WONEN BETAALBAAR

KOMPAS

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Woonlasten worden grotendeels bepaald door de huurprijs of hypotheeklasten én energielasten. De koop- of huurprijs is afhankelijk van de grootte en luxe van een woning. De uitdaging is om de komende jaren de woonlasten voor onze doelgroep betaalbaar te houden. Meer dan de afgelopen jaren stelt Sité daarom betaalbaarheid voorop in haar keuzes.

Sité spant zich in om binnen de huidige woningmarkt huurwoningen bereikbaar en betaalbaar te houden. We nemen deel aan het proefproject Huur op Maat (HoM) van de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Bij Huur op Maat krijgen huishoudens met een laag inkomen een huurkorting, waardoor zij uit meer woningen binnen ons beschikbare woningaanbod kunnen kiezen. Daarnaast streven wij naar diversiteit in prijs en kwaliteit in ons woningaanbod. Een kleine, degelijke woning of kamer met een minimale kwaliteit kan een geschikte en betaalbare woning zijn voor iemand die zo min mogelijk kan of wil verwonen. Verder proberen we woningzoekenden gericht te laten reageren, zodat de kans groter is dat zij een passende woning vinden. Ook door het toepassen van energiebesparende maatregelen en het geven van gratis energieadviezen, proberen we de woonlasten zo laag mogelijk te houden. De maatregelen die het Rijk en de Europese Unie voor corporaties in petto hebben om minimaal 90% van de corporatiewoningen met een huur tot en met € 652.52 per maand toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 vormen een reële bedreiging voor de huursector.

Sité zet bij nieuwe bouwprojecten in op het realiseren van betaalbare woningen. Wij proberen de mogelijkheden van kopers te vergroten door te wijzen op gemeentelijke subsidiemogelijkheden, zoals de starterslening en de koopsubsidie. We vergroten de mogelijkheden van kopers met een beperkt inkomen door het aanbieden van verschillende koopvarianten. We bieden in principe geen bijzondere koopvarianten aan bij duurdere woningen of aan kopers met een (te) hoog inkomen. Criteria hiervoor worden in ons verkoopbeleid vastgelegd. Voor sommige doelgroepen is kopen op de huidige woningmarkt niet realistisch.

Sité laat mensen niet aan hun lot over. Mensen die buiten hun schuld in de financiële problemen komen zetten wij niet uit hun huis. Om te voorkomen dat schulden hoog oplopen, bieden wij sneller hulp. Daarbij verliezen wij niet uit het oog dat onze klanten een eigen verantwoordelijkheid hebben om tijdig hulp in te schakelen en hun problemen op te lossen.

Betaalbaarheid voorop stellen heeft gevolgen voor andere keuzes. Dat wil niet zeggen dat we altijd de goedkoopste oplossing kiezen, maar wel dat we steeds zoeken naar het evenwicht tussen de kosten van aanpassingen aan de woning en de gevolgen voor de woonlasten van de huurders.

ONZE RESULTATEN IN 2010

5.1 KOOPVARIANTEN

In *Kompas* hebben we aangegeven dat we ons concentreren op het goedkopere huur- en koopsegment. Andere (markt)partijen zullen het duurdere segment moeten bedienen. Dit heeft gevolgen voor ons toekomstige verhuur-, verkoop-, aankoop- en bouwbeleid. Mede om onze woningverkoop te bevorderen hebben we Koopgarant actiever ingezet.

Daarnaast hebben we afgelopen jaren onder begeleiding van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) meegewerkt aan een landelijk experiment met Sociale Koop. Essentie van Sociale Koop is dat met name mensen met een inkomensstijgingsperspectief een woning kunnen kopen. Het experiment is in 2010 afgerond en geëvalueerd. Bij Sité is in een zeer beperkt aantal gevallen gebruikgemaakt van Sociale Koop. We zullen dit in de toekomst dan ook niet als één van haar hoofdinstrumenten inzetten, maar kunnen Sociale Koop gebruiken als aanvullende mogelijkheid in specifieke gevallen, zoals bijvoorbeeld jonge mensen met een laag inkomen met het perspectief van inkomensstijging. Naast deze koopproducten hebben we afgelopen jaar ook specifiek voor starters 20 appartementen in Het Nieuwe Pelgrim ontwikkeld. Deze woningen, waarvan de vrij op naam-prijs begint met € 113.700 zijn in november in de verkoop gegaan.

5.2 HUUR OP MAAT

Sinds 1 oktober 2008 doet Sité mee aan het landelijke experiment Huur op Maat van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Bij Huur op Maat wordt de huurprijs bepaald door het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Mensen met een laag inkomen krijgen een korting op de huurprijs. De eerste landelijke resultaten laten zien dat ruim 95% van onze woningen wordt verhuurd aan mensen met lagere inkomens.

Ook in 2010 gold Huur op Maat bij alle mutaties in ons totale bezit van 6.900 woningen. Daarbij maakten we onderscheid in leeftijd en het aantal personen en hanteerde we een huurinkomensgrens van € 42.500. De maximale reële huur met korting voor de Huurtoeslag-doelgroep varieerde van € 498 (leeftijd tot 23 jaar) en € 764 voor huishoudens met drie of meer personen.

Bij de tussenevaluatie van Huur op Maat medio 2010 is gebleken dat de huursom ten opzichte van regulier huurbeleid zo'n -1.7% bedroeg.

In de loop van 2011 wordt het experiment afgerond en geëvalueerd. Op basis daarvan wordt, mede in het licht van de Europese en landelijke regelgeving, bepaald of we Huur op Maat handhaven.

5.3 DUURZAAMHEID & WOONLASTEN

- **ENERGIELASTEN IN BEELD**

Omdat energielasten een steeds belangrijker onderdeel van het totaal aan woonlasten vormen, is Sité in 2010 gestart met het voor onze klanten inzichtelijk maken van de energielasten bij gemiddeld verbruik.

Daarnaast hebben we samen met het NIBUD de gewenste relatie tussen de inkomsten en de huur binnen onze primaire doelgroep onderzocht. Reden hiervoor is dat bij onderhouds- en of verbetermaatregelen voor onze woningen moet worden afgewogen wat het effect op de woonlasten zal zijn. Voorbeeld van een keuze die dan gemaakt moet worden is: EPA-label verhogende maatregelen met daling van de energielasten of handhaving van de bestaande woning met aanpassing van de huur?

- **LAGE TARIEVEN MET WOONENERGIE**

In het najaar hebben we onze gewezen op de mogelijkheid om over te stappen op WoonEnergie. WoonEnergie levert tegen scherpe tarieven gas en elektriciteit aan huurders van woningcorporaties. 510 huurders hebben de overstap gemaakt. WoonEnergie is een initiatief van woningcorporaties en branchevereniging Aedes.

- **ENERGIEADVIES AAN HUIS**

Eind 2010 hebben we het project 'Energie besparen is euro's vergaren' afgerond. In totaal hebben 3.628 huurders van Sité in de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem een gratis energieadvies en energiebox gekregen. In de box zitten energiebesparende producten, zoals een spaarlamp, een waterbespaarder en een stand-by killer. Doel van het project is huurders bewuster om te laten gaan met energie. Uit de evaluatie bleek dat ruim 80 procent van de deelnemers zich nu meer bewust is van zijn energieverbruik en dat tweederde meer aan energiebesparing doet.

- **ENERGIE BESPAREN MET BETERPETER**

Al onze huurders zijn in september uitgenodigd om mee te doen aan 'BeterPeter' een gratis interactief programma op internet dat huurders stimuleert energie te besparen. Op www.beterpeter.nl krijgt de bewoner inzicht in zijn persoonlijke bespaarmogelijkheden. BeterPeter is een initiatief van WoonEnergie, in samenwerking met Aedes, de Woonbond en Milieu Centraal, een onafhankelijke voorlichtingsorganisatie voor consumenten over energie en milieu. 103 huurders nemen actief deel aan het energiebesparingsprogramma.

- **DUURZAAMHEIDSPROJECT DE HOOP**

In 2010 hebben wij de grootschalige renovatie van 231 huurwoningen in de Doetinchemse wijk De Hoop afgerond. Alle oude houten kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen. Verder zijn de woningen beter geïsoleerd. De woningen zijn nu een stuk energiezuiniger. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van onze huurders (zie ook paragraaf 3.4).

5.4 MATCH & DIVERSITEIT IN VRAAG /AANBOD

Qua vastgoed is het onze opgave ons woningaanbod te laten aansluiten op de woningbehoefte. Zoals in dat kader reeds is aangegeven, is ons woningbouwprogramma afgelopen jaren gewijzigd. Enerzijds met de beperking van het aantal nieuwbouwwoningen en focus op bestaand bezit, anderzijds met de verschuiving van koop- naar huurwoningen. Mede om onszelf te helpen deze strategie te verfijnen en ons met die keuzes te profileren, hebben we in 2010 de eerste stappen gezet op weg naar een marketingstrategie. Begin 2011 worden de doelstellingen geformuleerd op basis waarvan een marketing- en positioneringsplan wordt opgesteld.

6 ZELF DOEN WAAR HET KAN, ONDERSTEUNEN WAAR HET MOET

KOMPAS

Onze klantengroep is divers, net als onze dienstverlening. De grootste groep kan zich prima redden met een sober en eenvoudig dienstenpakket. Bijzondere doelgroepen bieden wij extra ondersteuning en dienstverlening.

Klantvriendelijkheid en oplossingsgerichtheid zijn belangrijke waarden in onze dienstverlening. Onze medewerkers zijn gericht op het bieden van praktische ondersteuning. We nemen problemen van onze klanten niet over, maar helpen ze wel bij het vinden van een oplossing. Klanten die zelf hun woonzaken kunnen regelen, maken we het makkelijk om dit ook zelf te doen. Klanten die daarbij wat hulp nodig hebben ondersteunen we met als inzet hem of haar te activeren zoveel mogelijk zelf te doen. Klanten die misbruik van ons maken, kunnen rekenen op minimale dienstverlening en een lik-op-stukaanpak.

We zetten in op een verdere digitalisering: naast vereenvoudiging van de dienstverlening voor zelfredzame klanten levert het tegelijkertijd tijdswinst op voor Sité. Die extra tijd zetten we in voor klanten die extra ondersteuning nodig hebben.

We ontwikkelen specifieke diensten voor mensen die het financieel moeilijk hebben. Binnen deze groep kunnen senioren, mensen met een beperking, starters en bijzondere doelgroepen op onze extra ondersteuning rekenen. Wij stimuleren de ontwikkeling van diensten die senioren in staat stellen langer zelfstandig en comfortabel te kunnen wonen. Voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking realiseren we groepswoningen of zelfstandige woningen. Voor starters verlagen we de drempel om de woningmarkt (huur of koop) te betreden. Voor bijzondere doelgroepen zoals zwerfjongeren, dak- en thuislozen en ex-gedetineerden ontwikkelen we maatwerkoplossingen. We komen graag tegemoet aan individuele woonwensen en -behoeften. Maar we zijn daarbij wel realistisch. We zijn terughoudend als de kosten buitensporig hoog zijn, als het toekomstige huurbeleid in het gedrang komt of als het voor andere mensen nadelen oplevert. Voor het realiseren van woonwensen en -behoeften vragen we een eigen bijdrage, afhankelijk van de financiële positie van de bewoners.

We willen de goede dingen doen en de dingen goed doen. Klanten zijn onze ervaringsdeskundigen. Door veel met hen in gesprek te zijn, brengen we klantbehoeften in kaart en onderzoeken we of zij tevreden zijn over onze dienstverlening. De uitkomsten van klantonderzoek gebruiken we voor het verbeteren van onze producten en onze dienstverlening.

ONZE RESULTATEN IN 2010

6.1 DIENSTVERLENING

- BEANTWOORDING KLANTVRAGEN

In het afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in het beter op elkaar afstemmen van interne werkprocessen en het verbeteren van ons gegevensbeheer om klantvragen op het gebied van huurincasso, Stook- & Servicekosten en VvE-aangelegenheden sneller en beter te kunnen beantwoorden.

- TIJDIG OPZEGGEN LOONT

Vanaf 1 juni krijgen huurders die gaan verhuizen een Iris-cheque van € 25 cadeau als zij de huur tussen de twee en drie maanden voor hun verhuizing opzeggen. Tijdig opzeggen heeft voordelen voor zowel de huurder als Sité. De huurder heeft meer tijd om de woning in goede staat op te leveren en de overname van spullen te regelen met de nieuwe huurder. Sité kan eerder op zoek gaan naar een nieuwe huurder en het eventueel opknappen van de woning voorbereiden.

- REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE GELDERLAND-OOST

REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE IN 2010	
▫ AANTAL ZAKEN INGEDIEND BIJ DE REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE	5
▫ AANTAL ZAKEN DOOR REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE IN BEHANDELING GENOMEN	3
▫ AANTAL ZAKEN WAARBIJ SITÉ IN HET GELIJK IS GESTELD	1
▫ AANTAL ZAKEN WAAROVER IN 2011 UITSpraak VOLGT	2

- HUURINCASSO

In paragraaf 4.5 is ons huurincassobeleid uitgebreid omschreven. Hiermee laten we onze huurders niet aan hun lot over, maar helpen we hen indien nodig.

6.2 SPECIFIEKE GROEPEN

- INTENSIEVERE SAMENWERKING MET STICHTING EIGEN BEDREIVIGHEID

In 2010 hebben wij de in 2009 gestarte samenwerking relatie met de Stichting Eigen Bedreivigheid in Doetinchem verder uitgebouwd. Deze stichting heeft als doel om jonge mensen met psychische aandoeningen, sociale problematiek, een verslaving of mensen zonder een dak boven hun hoofd in een veilige omgeving weer tot bloei te laten komen. De stichting heeft ongeveer 20 dagelijkse klanten. De bijdrage van Sité blijft beperkt tot het faciliteren met woonruimte indien de betrokken personen hun leven weer een beetje op de rit hebben.

De samenwerking met de stichting resulteert in 2011 in het in gebruik geven van een pand in Gaanderen, van waaruit de stichting en het Graafschap College activeringsactiviteiten en werkgelegenheidsinitiatieven voor de doelgroep ((ex)dak- en thuislozen) kan verzorgen.

- BRAND IN FLATGEBOUW BEETHOVENLAAN

In één van onze flatgebouwen aan de Beethovenlaan brak op 20 december brand uit. Acht woningen waren daardoor tijdelijk niet meer bewoonbaar. Sité heeft binnen twee dagen gezorgd voor alternatieve woonruimte voor de getroffen bewoners. Vier appartementen moeten de komende maanden geheel gerenoveerd worden.

- **INFORMATIEMARKT VOOR SENIOREN**

Op 10 april organiseerden wij voor het eerst een wooninformatiemarkt voor senioren. Op de markt kregen de bezoekers informatie over de producten en diensten die Sité specifiek voor senioren te bieden heeft. De informatiemarkt werd druk bezocht en voorzag duidelijk in een behoefte.

- **SITÉ HELPT HUIZEN BOUWEN IN LA LIBERTAD**

Gemeente Doetinchem heeft al jaren een stedenband met La Libertad, een stadje met circa 14.000 inwoners in Nicaragua. Evenals de gemeente steunde ook Sité in 2010 de bouw van sociale huurwoningen in La Libertad, door hier € 10.000 aan bij te dragen. Dit bedrag wordt verdubbeld door de Nationale Commissie voor Internationale Samenwerking en Duurzame Ontwikkeling (NCDO). Met dit bedrag kunnen de stichting Doetinchem en Ontwikkelingssamenwerking (DOS) en de lokale hulpverleningsorganisatie FC Juntos nieuwe huizen bouwen. In de afgelopen jaren zijn met steun van Sité al 27 huizen gebouwd. De huuropbrengsten van deze woningen worden weer geïnvesteerd in nieuwe woningen.

7 NAAR EEN SOLIDE VERANKERING IN DE ACHTERHOEK

KOMPAS

Het speelveld van corporaties zal in de toekomst veranderen. Sité vindt het van belang om regionaal een eigen koers te varen. Wij willen het verschil maken door ons werk in de regio zo goed mogelijk te doen. We sturen op integer handelen, goed bestuur en maximale openheid over onze motieven en plannen. Zo werken we aan een solide lokale verankering in ons werkgebied.

Woningcorporaties zijn gewend om te denken en te handelen vanuit een lange tijdslijn. Daarom willen wij met onze partners duurzame relaties opbouwen, waarin wij bindende afspraken maken voor een langere periode. In termen van samenwerking betekent dit dat je elkaars belangen kent én respecteert. Wederzijds vertrouwen is de basis voor een intensieve en bindende samenwerking. Dat betekent heldere afspraken maken, elkaar kritisch aanspreken, concessies doen en risico's en investeringen delen. In samenspraak met onze relaties stellen wij een lokale agenda op. Van de politiek verwachten we richtinggevende uitspraken.

Wij betrekken klanten en stakeholders bij onze beleidsvorming. Wij blijven met hen in contact en zijn duidelijk over wat zij van ons kunnen verwachten. Met klanten doen we dat volgens de normen van de Overlegwet huurders-verhuurder. Maar we gaan daarin een stap verder. We blijven investeren in contacten met bewonersvereniging Siverder en we nodigen klanten uit om via klantenonderzoek, ons digitale klantenpanel of ons jaarlijkse huurdersdebat hun mening te laten horen. Daarnaast zoeken wij naar nieuwe vormen van participatie om verbinding te leggen met onze klanten. Met onze stakeholders onderhouden we een permanente dialoog. Wat we horen, telt mee in onze beslissingen.

Door aanscherping van het ministeriële toezicht zal het vertrouwen van onze partners niet toenemen. Het vertrouwen in Sité hangt vooral af van de transparantie in beleidskeuzes en de geleverde prestaties op lokaal niveau. Wij willen ons verantwoorden voor de beleidskeuzes die we maken en de prestaties die we neerzetten. We komen onze afspraken verifieerbaar na en we leggen er transparant verantwoording over af. Lokale legitimatie doen we op verschillende manieren: via ons bewonersblad Accent, publicaties in de krant, ons jaarverslag, bijeenkomsten met huurders en andere stakeholders, onze website en door visitatie.

ONZE RESULTATEN IN 2010

Samenwerking met stakeholders is nodig om onze maatschappelijke opgave te kunnen realiseren. Dit doen we met bewoners, collega-corporaties, gemeenten en maatschappelijke instellingen.

7.1 PARTICIPATIE

Met bewonersvereniging Siverder is voor 2010 een participatieagenda voor verschillende van onze beleidsterreinen opgezet. Bij de meeste van deze activiteiten was Siverder ook vertegenwoordigd.

Tevens is Siverder betrokken bij de totstandkoming van *Kompas*.

In 2010 was ook de continuïteit van de vereniging en het bestuur van Siverder vast onderwerp van gesprek. Sité heeft daarin een aantal handreikingen gedaan en Siverder gefaciliteerd bij het aantrekken van nieuwe leden. Daardoor is het mogelijk dat in de Algemene Ledenvergadering van april 2011 een nieuw bestuur kan worden gekozen.

7.2 LOKALE 'PARTNERSHIPS'

- ACo

Sité zet zwaar in op intensivering van de samenwerking in ACo-verband. Krimp, ontvricting van de woningmarkt en maatregelen vanuit de Europese Unie en het Rijk noodzaken corporaties om gezamenlijk op te treden op het terrein van programmering van de woningbouw en ingrepen aan hun bestaand bezit. Daarnaast moeten we onze bedrijfsvoering efficiënter te organiseren.

In 2009 zijn de eerste stappen gezet om het toenmalige Achterhoeks Corporatie Overleg een minder vrijblijvend karakter te geven en in te zetten op gezamenlijke werkterreinen op regionaal niveau.

In 2010 zijn daartoe de volgende portefeuilles ontwikkeld: het Regionaal SVB (zie ook paragrafen 2.1 en 2.2), Bedrijfsvoering, Projectontwikkeling, Regionaal Woonruimteverdeelsysteem (zie paragraaf 4.1), Bijzondere Doelgroepen (zie paragraaf 4.2) en Communicatie. In het kader van Energie & Milieu tenslotte zijn de eerste stappen gezet om te kijken hoe de ACo efficiënt energetische maatregelen kan toepassen, door gezamenlijk zo'n 50 -70 bestaande woningen van hetzelfde type in te brengen. Dat cluster wordt vervolgens als collectief op de markt gezet waarbij consortia worden uitgedaagd om binnen gestelde budgetten een aantal doelen te realiseren op het gebied van duurzaamheid, onderhoud, gezondheid en comfort.

- GEMEENTE BRONCKHORST & GEMEENTE DOETINCHEM

Belangrijk onderwerp voor samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied, is de lokale opgave vanuit de Regionale Woonvisie. Dit is in 2010 gestart en wordt vervolgd in 2011. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 2.3. Daarnaast vinden met zowel gemeente Bronckhorst als gemeente Doetinchem regulier overleg plaats over de sociale opgave in de gemeenten en de rol van Sité daarin.

In 2009 zijn deze onderdelen in prestatieafspraken met gemeente Bronckhorst en ProWonen bekrachtigd. De uitvoering hiervan is in 2010 voortgezet.

De huidige prestatieafspraken met gemeente Doetinchem dateren uit 2005. Gestreefd wordt om in 2011 tot nieuwe prestatieafspraken te komen.

Naast overleg met het gemeentebestuur van Doetinchem heeft Sité in 2010 ook afzonderlijke kennisgemaakt met de fracties na de raadsverkiezingen van maart. Tijdens deze gesprekken is gebleken dat er op lokaal politiek niveau breed draagvlak is voor de door Sité gemaakte strategische keuzes en de prioriteit van onze primaire doelgroep van beleid.

- WONEN, ZORG & WELZIJN

Onze stakeholders op het terrein van wonen, zorg en welzijn troffen wij maandelijks in het zogeheten Sociaal Domein. Hierin werden uitvoering van bestaand beleid met elkaar afgestemd, nieuw beleid geïnitieerd op basis van maatschappelijke ontwikkelingen en andere samenwerkingsactiviteiten ontplooid.

Daarnaast hebben we met welzijns- en schuldhulpverleningsorganisaties intensief samengewerkt om betalingsachterstanden bij onze huurders zoveel mogelijk te beperken.

7.3 LEGITIMATIE & VERANTWOORDING NAAR ONZE OMGEVING

- MEERJARENVISIE SITÉ

Tijdens het stakeholdersdebat van december 2009 heeft Sité haar opgave en beleidsvoornemens voor 2010 geschetst. Onze voornaamste stakeholders zijn daarnaast actief betrokken bij de totstandkoming van ons nieuwe meerjarenbeleidsplan, *Kompas*. Het concept is vervolgens met hen besproken.

- VISITATIE

In 2006 - 2007 heeft Sité meegedaan aan het landelijk experiment rond de visitatiemethodiek voor woningcorporaties. Alle leden van Aedes zijn verplicht vierjaarlijks te laten visiteren. Voor Sité betekent dit eind 2010 een nieuw visitatietraject is gestart.

Hiervoor hebben we bureau Resources ingeschakeld. Op ons verzoek visiteert Resources ons niet alleen op de landelijke vastgestelde onderdelen, maar ook ten aanzien van enkele Sité-specifieke thema's: organisatieontwikkeling, evenwicht dromen en doen; onze meerjarenkoers *Kompas* en voorsorteren op de krimp. In het voorjaar van 2011 zijn de visitatiebevindingen beschikbaar.

7.4 "BE GOOD AND TELL IT"

- GESLAAGD HUURDEBATEBAT

Op 8 juni organiseerden Sité en Siverder voor de tweede keer een huurdersdebat in schouwburg Amphion. Thema van dit debat was 'goed en slecht huurderschap'. Ongeveer 90 huurders gingen hierover met elkaar in discussie. Goed huurderschap wordt vaak geassocieerd met goed noaberschap. Er zijn voor elkaar, helpen waar nodig. Niet wachten tot de burens iets vragen, maar spontaan iets doen. Een slechte huurder betaalt de huur niet of past zich niet aan de leefstijl van de buurt of wijk aan. De meeste huurders vinden het helemaal niet nodig vinden om goed huurderschap te belonen, maar wel om slechte huurders aan te pakken.

Naar aanleiding van het debat hebben wij besloten onze buurtconciërge ook actief in te zetten in de wijk De Hoop. Onze complex- en wijkmedewerkers hebben binnen hun eigen planning tijd vrijgemaakt om het toezicht en de handhaving van beleid in onze wijken verder te intensiveren.

- IMAGO-ONDERZOEK

In het voorjaar van 2010 hebben wij onderzoek laten doen naar het beeld dat huurders, woningzoekenden, kopers, zakelijke relaties en medewerkers van Sité hebben. We hebben deze doelgroepen gevraagd ons te beoordelen op zeven aspecten: samenwerking, openheid en transparantie, professionaliteit, klantgerichtheid, maatschappelijk karakter, lokale betrokkenheid en toekomstgerichtheid. De uitkomsten van dit imago-onderzoek laten zien dat we op al deze aspecten ruim voldoende scores. De hoogste waardering krijgen wij voor onze openheid en transparantie. Aandachtspunt is de samenwerking met kopers en woningzoekenden. Op dat aspect scoren we relatief laag, maar nog altijd ruim voldoende. De resultaten van het imago-onderzoek zijn meegenomen bij de bepaling van ons huidige imagoprofiel. In *Kompas* hebben we ons gewenste profiel voor de toekomst beschreven. In 2011 zullen het huidige en ons gewenste profiel tegen elkaar worden afgezet in het kader van onze externe positionering.

- **KLANTONDERZOEK**

Afgelopen jaar hebben wij diverse klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd. Onze klanten zijn tevreden over onze dienstverlening bij spoedreparaties. Verzoeken die behandeld zijn door onze eigen klantenservice krijgen het rapportcijfer 8.3. De waardering voor de behandeling van verzoeken die buiten kantooruren via onze externe meldkamer lopen, ligt iets lager, maar is nog altijd ruim voldoende, een 7.7.

Ongeveer 50 huurders is gevraagd naar hun tevredenheid over onze dienstverlening over binnen het mutatieproces (verhuizingen). Hiervoor krijgen wij het rapportcijfer 7.3. Voorstellen voor verbeteringen van het mutatieproces, zoals het bespoedigen van de eindafrekening, zijn inmiddels opgepakt.

Ook het schoonmaakonderhoud door schoonmaakbedrijven in onze appartementencomplexen is onderwerp van klantonderzoek geweest. Hiervoor geven onze klanten ons een 7.

- **DENK MEE MET SITÉ**

Naast klantonderzoeken over onze dienstverlening heeft ons digitale klantenpanel ook in 2010 via www.denkmeemetsite.nl weer met ons meegedacht over actuele onderwerpen. In het voorjaar hielden wij een klantenpeiling over de kwaliteit van onze dienstverlening en de mogelijkheden om met Sité in contact te komen (website, balie, telefoon). In totaal deden 472 klanten mee aan dit onderzoek. Het merendeel van de panelleden is tevreden over onze dienstverlening, de contactmogelijkheden en onze bereikbaarheid.

In december hielden wij een peiling over de maatschappelijke rol van Sité. Vrijwel alle panelleden herkennen en waarderen de maatschappelijke rol van Sité. Het meeste belang hecht men aan zaken waar men zelf direct belang bij heeft, zoals energiebesparende maatregelen, het aanpakken van burenoverlast en fysieke maatregelen in de woonomgeving. Zaken waar men geen direct belang bij heeft worden minder belangrijk gevonden. Denk hierbij aan de huisvesting van dak- en thuislozen en ex-gedetineerden en bedrijfsauto's op aardgas.

8 DE ORGANISATIE DIENT DE DOELEN

KOMPAS

Het renderen van vastgoed is niet langer vanzelfsprekend. De uitdaging is om met minder middelen het prestatieniveau te handhaven of te verbeteren. De vraag is hoe we bedrijfsdoelen kunnen realiseren. Het antwoord ligt in de combinatie van een efficiënte bedrijfsvoering, een solide financieel beleid en het binden van professionele, betrokken en integere medewerkers.

Meer bereiken met minder middelen. Dat is de opgave waar we voor staan. Dat kunnen we realiseren door resultaatgericht te werken. Naast sober en doelmatig werken, vraagt dit om een creatieve insteek en een werkwijze waarbij we ons buiten de gebaande paden durven te begeven. Sité investeert in een bedrijfscultuur waar niet alleen wordt gekeken naar de individuele prestaties, maar juist ook naar groepsprestaties. We weten van elkaar waar we mee bezig zijn. We vieren onze successen en zijn trots op onze maatschappelijke prestaties.

Als corporatie werken we met maatschappelijk vermogen. Dit vermogen zetten wij in om onze maatschappelijke taak als corporatie te vervullen. Dat vereist een solide financiële bedrijfsvoering. Een positieve, operationele kasstroom is essentieel om aanspraak te kunnen blijven maken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast passen we de organisatie aan om te voldoen aan de Europese richtlijnen, zodat we ook geld vanuit de markt kunnen aantrekken. Strakke monitoring van de financiële situatie is geboden. Het rendement op ons vastgoed zetten wij in voor onze maatschappelijke doelen. Hierover leggen wij verantwoording af aan de samenleving.

In een krappere wordende arbeidsmarkt wil Sité een aantrekkelijke werkgever zijn waar medewerkers met plezier werken. Professionele en betrokken medewerkers zijn van vitaal belang. We focussen op de eigenheid en kwaliteiten van medewerkers en verkiezen verschillen boven gelijkgestemdheid of gemiddelden. Op die manier bieden we aan heel verschillende mensen een plek om hun talenten in te zetten voor Sité. Van iedere medewerker verwachten we dat hij zich inleeft in de vraagstukken van Sité. Medewerkers zijn gericht op het vinden van creatieve en onconventionele oplossingen en het bereiken van resultaten. Ze krijgen en nemen verantwoordelijkheid en zijn zich bewust van eventuele risico's en zijn sensitief voor de effecten van hun handelen op de organisatie, de buurt en de klant.

ONZE RESULTATEN IN 2010

8.1 ONS BESTUUR IN 2010

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 die Sité hierbij hanteert 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 zij deze toepast. Deze notitie is vastgesteld door de Raad van Commissarissen (RvC) en vervolgens op de website van Sité gepubliceerd.

De RvC fungeert namens Sité als werkgever voor de directeurbestuurder. De bevoegdheden en werkzaamheden van de RvC worden uitgebreid toegelicht in paragraaf 8.4. Hieronder wordt een aantal toezichthoudende instrumenten genoemd waarover de RvC in 2010 ten aanzien van de directeurbestuurder beschikte:

- De RvC en de directeurbestuurder zijn vijf keer bij elkaar geweest tijdens reguliere vergaderingen;
- De vergaderingen zijn door de directeurbestuurder en de voorzitter voorbereid;
- De RvC heeft tertiaalrapportages ontvangen om onze overallbedrijfsvoering en de voortgang van de voor dat jaar geformuleerde doelen en resultaten te kunnen volgen;
- Maandelijks 'thermometerrapportages' gaven de RvC inzicht in de opleveringen en inkomsten qua nieuwbouw, de verkoop van bestaand bezit, kosten en investeringen voor het onderhoud van vastgoed, adviseurkosten en omvang van de organisatie.
- Daarnaast zijn de RvC, de directeurbestuurder en de rest van het MT in een jaarlijkse tweedaagse bijeen geweest. Dit jaar hebben de deelnemers gewerkt aan een toetsingskader voor de RvC.
- Een delegatie van de delegatie van de RvC heeft het jaarlijkse functioneringsgesprek met de directeurbestuurder gevoerd.
- Tijdens de jaarlijkse tweedaagse heeft de RvC zijn eigen functioneren en dat van de directeurbestuurder geëvalueerd.
- De op voordracht van Siverder benoemde commissarissen hebben halverwege en aan het einde van het jaar in aanwezigheid van de directeurbestuurder gesproken met het bestuur van Siverder.

8.2 ONZE MEDEWERKERS IN 2010

• ORGANISATIEONTWIKKELING

In 2010 hebben we grote stappen gezet in de ontwikkeling van onze organisatie. Samen met de Ondernemingsraad en de medewerkers zijn we gekomen tot een nieuwe besturingsfilosofie, organisatiemodel en aangepast organogram. De oude procesteams zijn samengevoegd tot drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Strategie & Vastgoed en Bedrijfsvoering. Hierdoor kunnen we efficiënter, met meer slagkracht en meer resultaatgericht werken. Het MT, dat leiding geeft aan deze bedrijfsonderdelen kon hierdoor worden beperkt. Onder hun verantwoordelijkheid geven anderen nu leiding aan de dagelijkse werkzaamheden, zodat het MT zich kan focussen op strategie en integrale beleidsvorming. Vervolgens zijn de teams eind 2010 gestart met de vertaling van de nieuwe besturingsfilosofie naar hun eigen team. Dit heeft geleid tot een solide basis waarop we in 2011 kunnen voortbouwen, onder meer op medewerkerniveau. Het organisatieontwikkelingstraject wordt formeel begin 2011 afgerond en gaat dan over in de reguliere bedrijfsvoering. We kijken terug op een enerverend jaar waarbij we trots zijn over de stappen die we als organisatie gezamenlijk hebben gezet!

NIEUW ORGANOGRAM SITÉ WOONDIENSTEN



- ZIEKTEVERZUIM

ZIEKTEVERZUIM IN 2010			
	2010 1 ^E TERTIAAL	2010 2 ^E TERTIAAL	2010 3 ^E TERTIAAL
TOTAAL PERCENTAGE ZIEKTEVERZUIM	3.85%	4.52%	5.55%

Het landelijk gemiddeld ziekteverzuimpercentage voor alle bedrijfstakken ligt rond de 4.3%. Gemiddeld zit het landelijke ziekteverzuimpercentage voor niet-commerciële dienstverlening op 5.1%. Gemiddeld was ons ziekteverzuim in 2010 bijna een procent hoger dan in 2009 (3.7%). Dit is grotendeels veroorzaakt door niet-werkgerelateerd langdurig ziekteverzuim.

- INTEGRITEIT

Voor alle medewerkers van Sité zijn de *Richtlijnen integriteit Sité Woondiensten* van kracht. Deze richtlijnen moeten belangenverstrengeling en voorkeursbehandeling binnen en door Sité voorkomen. Het management heeft ook in 2010 toegezien op naleving van de richtlijnen. Per tertiaal is gerapporteerd of bij ons al dan niet sprake was van integriteitsschendingen. Voor heel 2010 geldt dat hiervan geen sprake is geweest.

- **KLOKKENLUIDERSREGELING**

Sinds 2008 beschikt Sité 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. In 2010 is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

- **SITÉ DEED NL DOET**

Op 19 maart hebben 32 medewerkers van Sité meegedaan aan NL DOET, de grootste vrijwilligersactie van Nederland. Onze medewerkers waren te vinden bij Scouting Hamaland, waar zij het clubhuis hebben geschuurd en geschilderd. Een andere groep heeft bij verzorgingshuis het Weerdje en woonzorgcentrum Waterrijk van Sensire de terrassen schoongespoten. Bij stichting Zozijn hebben onze medewerkers diverse schilderklussen gedaan. Verder hebben een paar medewerkers een groep senioren een leuk uitje bezorgd naar het Stadsmuseum in Doetinchem. In de gemeente Doetinchem klusten meer dan tweehonderd mensen op zestien verschillende locaties in het kader van NL Doet.

8.3 ONZE ONDERNEMINGSRAAD

Voor ons als Ondernemingsraad was 2010 het jaar waarin Sité in de steigers is gezet om 'toekomstproof' te worden. We zijn daarin samen opgetrokken met het management en de directiebestuurder in het bijzonder. Daarbij hebben we van het begin tot het eind gebruik gemaakt van elkaars kennis en expertise. Dit is gebeurd op de formele besluitvormingsmomenten, maar ook in minder formele settings. Belangrijk voor ons is dat niet alleen wij als OR hierbij betrokken waren, maar ook de medewerkers zelf is gevraagd om input voor het toekomstbestendig maken van Sité.

Naast het organisatieontwikkelingstraject zijn we als OR ook betrokken geweest bij onder meer *Kompas* en de nieuwe aankleding van het kantoor aan de Hofstraat. Als OR zijn we tenslotte tevreden over het resultaat dat we hebben bereikt wat betreft een uniforme beoordelingssystematiek.

Samenvattend kunnen we 2010 beoordelen als een jaar waarin we samen met anderen een aantal grote stappen hebben gezet voor de koers van het 'verbouwde' Sité.

8.4 ONZE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In de jaarstukken van de stichting over 2010 leggen we als Raad van Commissarissen (RvC) van Sité verantwoording af over ons functioneren gedurende afgelopen jaar. Dit doen we overeenkomstig de Aedescode van 2007 en de *Governancecode voor woningcorporaties* (hierna: governancecode) uit 2006 conform het principe 'pas toe of leg uit'. Indien van de codes wordt afgeweken, wordt dit hieronder vermeld.

Onze bevoegdheden en taken als RvC -welke zijn vastgelegd in de statuten, een *Reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten* (hierna: Reglement) en de procuratieregeling van Sité- zijn als volgt:

- toezicht 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;
- toetsing van bovengenoemde elementen aan de door Sité gestelde sociale en maatschappelijke opgaven;
- besluitvorming qua operationele en financiële doelstellingen, de strategie om deze doelstellingen te realiseren en de parameters om de behaalde resultaten te kunnen meten;
- advisering van de directiebestuurder;
- functie van werkgever van de directiebestuurder namens de stichting.

Het Reglement bevat ook specifieke richtlijnen voor onze samenstelling, profiel, benoeming, aftreden, vergoedingen, vergaderingen, informatie, continuïteit van de directiebestuurder, externe verantwoording, vertrouwelijkheid, overleg met de OR, bewonersorganisatie Siverder en de accountant. In 2010 is het Reglement niet gewijzigd.

• RAAD VAN COMMISSARISSEN

▫ *Samenstelling RvC*

In de statuten en de profielschets voor de RvC is bepaald dat de RvC van Sité uit minimaal vijf en maximaal zes leden bestaat. Daarbij dienen kennis en expertise ten aanzien van volkshuisvesting, financiën, huurdersvraagstukken, ruimtelijke ordening en de ontwikkelopgave van corporaties in de RvC vertegenwoordigd te zijn. Daarnaast dienen de commissarissen onder meer te beschikken over bestuurlijke ervaring, teamgeest en strategisch inzicht.

De RvC is in 2010 ongewijzigd. De heer Jurriëns is herbenoemd als lid. De heer Scheinck is herbenoemd als lid en voorzitter. Twee leden van de Raad van Commissarissen, mevrouw Bäckes-Kapteijn en de heer Scheinck, zijn benoemd op voordracht van bewonersvereniging Siverder. Behoudens de functie van voorzitter heeft de RvC geen vaste specifieke taakverdeling of kern- en auditcommissies.

Per situatie wordt de vertegenwoordiging namens de RvC bepaald. Dit geldt voor de werving- en selectie van commissarissen of een nieuwe directiebestuurder, het functioneringsgesprek met de directiebestuurder, het jaarlijks gesprek met de OR, het visitatietraject of voorbereiding van bijvoorbeeld de jaarlijkse RvC-tweedaagse.

De RvC is van oordeel dat de voltallige RvC in 2010 onafhankelijk was conform alle criteria die hiertoe zijn opgenomen in Artikel III.2.2 van de governancecode.

Op 31 december 2010 telde de Raad van Commissarissen de volgende leden:

- J. P.M. (HANS) SCHEINCK (1953)
Voorzitter en lid op voordracht van bewonersvereniging Siverder sinds 1 maart 2004. Aftredend per 1 maart 2010, herbenoemd. Niet herbenoembaar.
Beroep: algemeen directeur van gemeente Winterswijk.
Relevante nevenfuncties: voorzitter Directeuren Net Achterhoek, bestuursvoorzitter Onderlinge Verzekeringsmij Univé Oost (Gronlo), lid Raad van Toezicht van Stichting De Lichtenvoorde.
- M.A.M. (MARIE-ANTOINETTE) BÄCKES-KAPTEIJN (1955)
Lid op voordracht van bewonersvereniging Siverder sinds per 8 april 2009. Aftredend per 8 maart 2012.
Herbenoembaar.
Beroep: zelfstandig adviseur en interim-manager (met name in de zorgsector).

Relevante nevenfuncties en adviesopdrachten 2010: toezichthouder bij een welzijnsorganisatie, secretaris Beroepsvereniging Directeuren Kinderopvang (bdKO), moderator leergang Avicenna Academie voor Leiderschap, lid bezwaren- en klachtencommissie Perspekt (organisatie voor keurmerken in de zorgsector), lid programmacommissie ZonMw, Nationaal Programma Ouderenzorg 2008 – 2012, adviseur Landelijk Steunpunt Wooninitiatieven (LSW), coördinator organisatieverandering bij het landelijk programma In voor zorg! (VWS en Vilans), kwartiermaker experiment Vouchers AWBZ (LOC en ActiZ).

- **B. (BERT) HOBBELINK (1958) MRICS**
Lid 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 Epean Properties BV (beleggingsmaatschappij gespecialiseerd in winkelvastgoed in €pa), 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 per 15 maart 2007. Aftredend per 15 maart 2010, herbenoemd. Herbenoembaar.
Beroep: organisatieadviseur, trainer en coach, lector aan de Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN).
Relevante nevenfuncties: toezichthouder bij SKB ziekenhuis Winterswijk, toezichthouder bij Jarabee Hengelo (jeugdzorg).
- **M.M. (MONIQUE) SMEIJERS (1963) EMPM**
Lid per 9 oktober 2009. Aftredend per 9 oktober 2012. Herbenoembaar.
Beroep: hoofdingenieur-directeur (HID) (dienst IJsselmeergebied van Rijkswaterstaat).
Geen relevante nevenfuncties.

Eind 2010 is Sité gevraagd om in het kader van de door de VTW opgezette *Leergang 2011 Aankomende Commissarissen van Woningcorporaties* een stageplek bij de RvC ter beschikking te stellen. Zowel de RvC als de directiebestuurder hebben hier positief op gereageerd. Per 2011 wordt hieraan vervolg gegeven.

▫ *Deskundigheid*

De RvC is lid van de VTW en het Nederlands Kennis Centrum voor Commissarissen (NKCC). Onder meer via cursussen en bijeenkomsten van die organisaties houdt de RvC zich op de hoogte aspecten die belangrijk zijn voor zijn rol als toezichthouder, adviseur en werkgever van de directiebestuurder.

Dit geldt ook voor het aanbod van onder meer het CFV. Gelet op het visitatietraject dat in het najaar van 2010 van start is gegaan, heeft de RvC zich in dat voorjaar gezamenlijk nader laten informeren over de hanteren visitatiemethodiek.

▫ *Zelfevaluatie*

Tijdens de jaarlijkse RvC-tweedaagse heeft onze zelfevaluatie over 2010 plaatsgevonden. Daarbij is gesproken over: ontwikkeling van het toezicht; het zelfkritisch vermogen van de RvC; de veiligheid binnen de RvC; de afstand en relatie tussen RvC en de directeurbestuurder; het functioneren van de voorzitter, de leden van de RvC en van de directeurbestuurder tijdens vergaderingen met de RvC; de informatievoorziening door de directeurbestuurder.

Samengevat hebben we als RvC geconstateerd tevreden te zijn met de basis van waaruit wij toezicht houden. Dit geldt voor de relatie met de directeurbestuurder, het functioneren van de voorzitter, de openheid binnen de RvC en zijn zelfkritisch vermogen. De RvC staat daarnaast open voor verandering, onder meer om zich minder op detailniveau te willen begeven. De verscheidenheid van kennisgebieden in de RvC is voldoende vertegenwoordigd, maar de leden gaan dit meer tot uitdrukking brengen.

De RvC, de directeurbestuurder en het MT hebben onder externe begeleiding ook een toetsingskader voor de RvC ontwikkeld. Uitgangspunt voor het toetsingskader is dat de RvC in feite de maatschappij vertegenwoordigt. De RvC focust zich daarbij op twee doelstellingen van Sité. Ten eerste is dat haar rol als maatschappelijke organisatie op het gebied van huisvesting en behoud van leefbare en veilige woonomstandigheden. Daarnaast staat Sité voor de uitdaging een bijdrage te leveren voor het mooi en leefbaar houden van de Achterhoek. Dit moet zodanig gedaan worden, dat de continuïteit van Sité gewaarborgd is. Met deze verscherpte uitgangspunten toetst de RvC of beleid en uitvoering daarvan beantwoordt aan dat wat belanghebbenden daarvan mogen verwachten.

In 2011 wordt het toetsingskader toegepast en geëvalueerd.

▫ *Bezoldiging*

De door Aedes en de VTW gehanteerde adviesregeling *Honorering Toezichthouders in Woningcorporaties* is uitgangspunt voor de honorering van de RvC. In principe nemen we hetgeen in de adviesregeling is opgenomen in acht. Evenals de voorgaande jaren bedroegen de honorering en de brutojaarvergoeding voor de voorzitter en de leden van de RvC in 2010 respectievelijk € 14.088 en € 8.968. Daarmee viel de honorering binnen de daartoe tot dan geldende bandbreedte.

Halverwege 2010 hebben Aedes en de VTW een nieuwe honoreringssystematiek voor bestuurders en commissarissen van corporaties vastgesteld. De honorering van de RvC-leden valt binnen de daarin gestelde bandbreedte. De honorering van de voorzitter is een fractie hoger dan de nieuwe regeling voorschrijft. In deze worden de nieuwe richtlijnen toegepast.

• RAAD VAN COMMISSARISSEN ALS TOEZICHTHOUDER

▫ *Bijeenkomsten*

Afgelopen jaar is de RvC vijf keer bij elkaar gekomen voor een reguliere vergadering. Zoals ieder jaar is de RvC daarnaast met de directeurbestuurder en het MT in de reeds genoemde tweedaagse bijeengewees. Tevens heeft de RvC zich door een extern adviseur laten voorlichten over de visitatiemethodiek voor deze sector. Een aantal commissarissen was in december ook aanwezig bij de aftrapbijeenkomst van het visitatietraject.

De op voordracht van bewonersvereniging Siverder benoemde RvC-leden hebben twee keer gesproken met het bestuur van Siverder. Omdat de RvC in deze samenstelling daarnaast relatief kort bij elkaar was, heeft de RvC 2010 ook als collectief kennisgemaakt met het bestuur van Siverder. Zoals gebruikelijk heeft de RvC ook afgelopen jaar met de OR geëvalueerd.

▫ *Inhoudelijke kaders*

De door de RvC goedgekeurde begroting, kadernotitie en treasuryjaarplan waren de voornaamste kaders voor de maatschappelijke opgave van Sité in 2010, overeenkomstig hetgeen hiertoe besloten ligt in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), waaronder wonen & zorg, leefbaarheid, vernieuwing en nieuwbouw.

▫ *Informatievoorziening*

Belangrijke bronnen van informatie voor zowel de organisatie als de RvC waren de maandelijkse thermometerrapportages (met o.a. kasstromen, aantal FTE's en het verloop van woningproductie- en verkoop) en de zogeheten tertiaalrapportages. Daarnaast heeft de organisatie gezorgd voor beleidsstukken voor de RvC op diverse aandachtsgebieden. Verder hebben de RvC-leden elk vanuit hun eigen achtergrond en expertise nauwlettend de ontwikkelingen binnen en buiten Sité gevolgd.

Naast deze interne informatie heeft de RvC zich ook verdiept in de berichten aan Sité afkomstig van het CFV, het Ministerie van VROM-WWI/Ministerie van Binnenlandse Zaken-WWI en de accountant, waaronder de accountantsverklaring en managementletter. Doordat die stukken inzicht boden in de ontwikkelingen en trends in de corporatiesector, hebben zij de RvC geholpen bij zijn beoordeling van de door Sité gemaakte en te maken keuzes. Tenslotte hebben de gesprekken met bewonersvereniging en de OR de RvC geholpen inzicht te krijgen in de mogelijke effecten van de door Sité gemaakte te maken keuzes voor klant en medewerker.

▫ *Aandachtspunten*

De RvC staat weliswaar op afstand, maar heeft als taak er op toe te zien dat Sité haar maatschappelijk opgave op de juiste en verantwoorde wijze invult. Hiertoe heeft de RvC periodiek en nauwgezet de voortgang van de jaarplannen en de status van de bedrijfsvoering kunnen volgen aan de hand van de hierboven genoemde rapportages.

De specifieke onderwerpen die daarnaast met de directeurbestuurder zijn besproken, zijn opgenomen in de bijlage die aan dit RvC-jaarverslag is toegevoegd. Enkele daarvan verdienen wat ons betreft enige toelichting.

- FINANCIËLE CONTINUÏTEIT & RISICOBEHEERSING

Sité probeert ook in deze tijden van overheidsbezuinigingen en krimp zoveel mogelijk haar maatschappelijke doelen op verantwoorde wijze te realiseren. De RvC ziet hier op toe. Ook in 2010 heeft de RvC daarom zoveel mogelijk zicht proberen te krijgen op de effecten van de kredietcrisis voor Sité en haar klanten. Naast de kasstromen was de status van de projectenportefeuille daarbij een constant punt van aandacht. De organisatie heeft kritisch gekeken naar haar lopende projecten, initiatieven en grondposities. Daarbij heeft zij keuzes gemaakt om eventuele risico's beheersbaar te maken en het programma zodanig bij te stellen dat dit bij de opgave in deze regio past.

Dat dit mede tot gevolg heeft dat het CFV Sité ook in 2010 een zogeheten C-status heeft toebedeeld. Dit betekent dat het CFV vindt dat Sité, op basis van haar vermogenspositie, nog meer moet investeren. Ook dit keer is het C-oordeel door de RvC voor kennisgeving aangenomen. De RvC steunt de voorzichtige financiële koers, zodat Sité ook in de toekomst haar maatschappelijke rol op verantwoorde wijze kan blijven vervullen.

- SAMENWERKING IN DE ACHTERHOEK

Sité wil als maatschappelijke organisatie het verschil maken als het gaat om behoud van leefbaarheid in een regio die te maken krijgt met bevolkingskrimp. Sité kan dat echter niet alleen en oriënteert zich daarom op andere, meer intensieve vormen van samenwerking dan tot een aantal jaar geleden. Intensivering van de samenwerking met de Achterhoekse corporaties (ACo) is daarbij van cruciaal belang. Belangrijkste wapenfeit totnogtoe is de Regionale Woonvisie die door de ACo, gemeentes en Provincie Gelderland in 2010 is overeengekomen.

Deze vormt de basis voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve slagen die op lokaal niveau gemaakt moeten worden. De RvC is er trots op dat de inspanningen van Sité aan deze landelijke primeur hebben kunnen bijdragen.

Om in deze tijdsgeest zoveel mogelijk kapitaal voor het realiseren van haar maatschappelijke opgave te kunnen gebruiken, zoekt Sité ook naar manieren om haar bedrijfsvoering zo efficiënt mogelijk te organiseren. Dit betekent dat intern naar optimalisatiemogelijkheden wordt gekeken, maar ook dat hiervoor de samenwerking met onze Achterhoekse collega's wordt gezocht. De eerste stappen daartoe zijn in 2010 gezet. Ook op dit vlak ondersteunt de RvC van harte de actieve rol die Sité op zich heeft genomen, bijvoorbeeld door deel te nemen aan het overleg tussen de RvC-voorzitters van de ACo-leden.

Sité wil ook het verschil kunnen maken als het gaat om de toekomst van de Achterhoek op gebieden waar samenwerking niet mogelijk of niet het juiste middel is. Naast het vervullen van haar volkshuisvestelijke opgave stelt Sité zich daarom actief op in het maatschappelijke en politieke debat hierover teneinde hier richting aan te kunnen geven. De RvC herkent met nadruk het belang van deze ontwikkelingen en is hier zelf ook bijzonder alert op.

- MEERJARENKOERS *KOMPAS*

Bovenstaande externe context waarin Sité verkeert, heeft z'n vertaling gekregen in de nieuwe meerjarenkoers van Sité, *Kompas*, dat in 2010 z'n beslag heeft gekregen. De gesprekken die in dit kader met de directeurbestuurder over de gemaakte en nog te maken keuzes zijn gevoerd, hebben bijgedragen aan het draagvlak bij de RvC voor de koers die Sité heeft gekozen.

- VISITATIE

In 2006 - 2007 heeft Sité meegewerkt aan het experiment van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) om te komen tot een visitatieinstrument voor de corporatiesector. Als lid van Aedes is Sité in 2010 - 2011 weer aan de beurt om zich te laten visiteren.

Naast de verplichte onderdelen van de visitatiemethodiek heeft de directeurbestuurder met de RvC de vrije ruimte voor Sité ingevuld. Daarin krijgen het voorsorteren op de bevolkingskrimp, de organisatieontwikkeling, het evenwicht tussen dromen en doen en meerjarenkoers *Kompas* een plek. De RvC kijkt uit naar de bevindingen hierover, die in 2011 bekend zullen zijn.

- AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

Door alle RvC's in ACo-verband is een nieuwe aansprakelijkheidsverzekering afgesloten bij dezelfde, gespecialiseerde, verzekeraar. Dit is vooral een verzekering voor de kosten bij juridische procedures in geval tegen de RvC als geheel of tegen een RvC-lid een claim wordt ingediend.

• **RAAD VAN COMMISSARISSEN ALS WERKGEVER**

Tijdens het functioneringsgesprek met de directeurbestuurder heeft de RvC bevestigd tevreden te zijn over diens functioneren. De organisatie heeft onder zijn leiding de nodige slagen gemaakt als het gaat om resultaatgerichtheid, kostenbewustzijn- en beheersing en projectmanagement. Zowel de directeurbestuurder als de RvC herkennen wel de wenselijkheid om het MT meer bij externe contacten te betrekken.

Wat betreft het arbeidsrechtelijke gedeelte is, gelet op de beperkte omvang en eenduidige structuur van de organisatie, enige jaren geleden besloten om -in afwijking op de governancecode- geen remuneratierapport op te laten stellen. De uitgangspunten die in deze zijn vastgelegd in de statuten en de arbeidsovereenkomst met de directeurbestuurder, zijn toereikend en waren ook in 2010 gebaseerd op het advies van de Commissie Izeboud. Het brutosalaris van de directeurbestuurder inclusief vakantiegeld bedroeg in 2010 € 133.000. De totale pensioenpremie was € 32.229, waarvan het werkgeversdeel € 20.085 bedroeg. De overige werkgeverslasten bedroegen in totaal € 9.018.

• **BIJLAGE BIJ JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN**

De invulling van onze reguliere vergaderingen was in 2010 als volgt:

- **BELEIDS- & VERANTWOORDINGSCYCLUS & FINANCIËN**
 - RvC-jaarverslag 2009
 - jaarstukken 2009 (in aanwezigheid van de accountant)
 - Treasuryjaarplan 2010
 - evaluatie van functioneren van accountant
 - opdrachtverstrekking aan accountant
 - thermometerrapportages
 - 3^e tertiaalrapportage 2009, 1^e en 2^e tertiaalrapportage 2010
 - aansluiting 3e tertiaalrapportage 2009 en Kadernotitie 2010
 - mandaat directeurbestuurder voor niet-begrote investeringen
 - huurprijsbeleid per 01-07-2010
 - meerjarenkoers Kompas (terugkerend agendapunt)
 - Kadernotitie 2011
 - Begroting 2011 & Meerjarenverkenning 2012 – 2015
 - renteconversies

- **VASTGOED**
 - voortgang projecten (terugkerend agendapunt)
 - risicoanalyse projectenportefeuille (terugkerend agendapunt)
 - financierings- & faciliteringsruimte (terugkerend agendapunt)
 - project Oosseld_financiële actualisatie 2010
 - project Overstegen_Boddens Hosangstraat
 - grondpositie Zelhense Broek

- **EXTERN OORDEEL OVER SITÉ**
 - *Corporatie in perspectief 2010*
 - aeDex/IPD (terugkerend agendapunt)
 - continuïteitsoordeel 2010 (CFV)
 - oordeelsbrief Ministerie van Binnenlandse Zaken-WWI 2010
 - accountantsverklaring over 2009
 - Managementletter 2010

- **OVERLEG MET DERDEN**
 - halfjaarlijks overleg tussen delegatie RvC en bestuur van bewonersvereniging Siverder (terugkerend agendapunt)
 - kennismaking voltallige RvC en bestuur van bewonersvereniging Siverder
 - jaarlijks overleg tussen delegatie RvC en delegatie OR 2009

- **RAAD VAN COMMISSARISSEN**
 - in company workshop RvC 2010
 - expertisemeeting met andere RvC's (terugkerend agendapunt)
 - overleg tussen RvC-voorzitters ACo-leden (terugkerend agendapunt)
 - toetsingskader RvC
 - zelfevaluatie RvC 2010
 - beloningscode voor bestuurders en commissarissen per 01-07-2010
 - periodiek onderzoek naar vaste onbelaste onkostenvergoeding RvC
 - vrijwaring RvC & bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering
 - aftreden en herbenoeming de heer Scheinck per 1 maart 2010 als lid en voorzitter
 - aftreden en herbenoeming de heer Jurriëns per 15 maart 2010 als lid
 - RvC-tweedaagse 2010 (terugkerend agendapunt)
 - RvC-stagiair

- **DIRECTEURBESTUURDER**
 - beloningscode voor bestuurders en commissarissen per 01-07-2010
 - functioneringsgesprek met directeurbestuurder 2010
 - honorering directeurbestuurder in 2011

- **OVERIG**
 - deelneming Sité in CV Uithof III
 - visitatie over 2007 – 2010 (terugkerend agendapunt)
 - organisatieontwikkeling 2010 (terugkerend agendapunt)
 - toepassing Overlegwet
 - voornemens & maatregelen EU & het Rijk (terugkerend agendapunt)
 - intensivering van samenwerking in ACo-verband (terugkerend agendapunt)
 - experiment Sociale Koop
 - vertrouwenspersoon i.h.k.v. integriteit
 - audit op Huur op Maat

Het onderwerp nevenstructuur behoefde in 2010 niet aan de orde te komen. Ook in 2010 beschikte Sité niet over dochtermaatschappijen.

Besluitvormend hebben we afgelopen jaar in chronologische volgorde gesproken over:

- goedkeuring van het vastgestelde Treasuryjaarplan
- goedkeuring van de vastgestelde risicoanalyse op de projectenportefeuille en de daarop gebaseerde financierings- & faciliteringsruimte
- vaststelling van het RvC-jaarverslag 2009
- herbenoeming van de heer Scheinck als lid en voorzitter van de RvC
- herbenoeming van de heer Jurriëns als lid van de RvC
- goedkeuring van de vastgestelde jaarstukken over 2009
- instemming met de opdrachtverstrekking aan de accountant
- instemming met het investeringsvoorstel voor project Leliestraat_Lage Flat
- instemming met het investeringsvoorstel voor project Overstegen_Boddens Hosangstraat
- instemming met het Plan van Aanpak t.b.v. het visitatietraject
- goedkeuring van het vastgestelde meerjarenkoersdocument *Kompas*
- goedkeuring van de vastgestelde Kadernotitie 2011
- instemming met het keuzevoorstel visitatiebureau
- goedkeuring van de vastgestelde Begroting 2011
- goedkeuring van de herijking van de risicoanalyse op de projectenportefeuille
- instemming met de vastgestelde financiële actualisatie 2010 van project Oosseld
- vaststelling van het toetsingskader voor de RvC

8.5 ONZE BEDRIJFSVOERING

• FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Onze financiële continuïteit is belangrijk willen we ook in de toekomst onze maatschappelijke opgave op verantwoorde wijze te kunnen vervullen. Hiertoe hebben we gewerkt aan een gedegen financieel meerjarenbeleid, waaronder meerjarenbegroting en Treasurybeleid. Daarbij geldt dat Sité geen gebruikmaakt 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 2020 binnen de norm van 15% (norm Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)).

Daarnaast heeft Sité in 2010 een financieel beleidsplan opgesteld. Daarbij is een besturingsfilosofie uitgewerkt en vertaald in een besturingsmodel. Belangrijk is dat daarbij primair op kasstromen wordt gestuurd. Daarnaast worden sturingsratio's ontwikkeld voor zowel de omzet- als kostenkant.

Afgelopen jaar hebben ontwikkelingen in de (financiële) sturing van de Europese Unie en het Rijk, alsmede de wijziging qua beoordelings- en borgingscriteria, elkaar snel opgevolgd. Voorbeelden hiervan zijn de wijzigende waarderingsgrondslag van ons bezit, het gebrek aan duidelijkheid over het toetsingskader van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast zijn besluiten genomen in het kader van het begrip 'staatssteun' aan corporaties. Gelet op deze ontwikkelingen wordt in 2011 ten aanzien van het financieel beleidsplan een verdiepingsslag gemaakt.

De wijze waarin wij onze controlfunctie hebben ingericht is belangrijk waar het gaat om goede opzet en toetsing van de werking van de administratieve organisatie. Belangrijke indicator voor onze financiële positie en bedrijfsvoering was de goedkeurende accountantsverklaring over 2009 en de managementletter van de accountant in het kader van de interim-controle 2010. Daarnaast is de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie door het CFV van belang. Het weerstandsvermogen van Sité was ook afgelopen jaar hoger dan minimaal noodzakelijk en was voor het CFV geen aanleiding voor nader onderzoek naar de financiële continuïteit door het CFV. Ook dit jaar heeft het CFV ons de C-status toebedeeld in het kader van het continuïteitsoordeel.

Volgens de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie door het WSW is Sité onveranderd kredietwaardig, zodat we op reguliere wijze gebruik kunnen blijven maken van de borgingsfaciliteiten van het WSW.

- **INTERNE BEHEERSING**

Afgelopen jaren hebben we 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.

Om onze medewerkers op zo adequaat mogelijke wijze te laten functioneren ten dienste van onze maatschappelijke opgave, vindt inhoudelijk overleg op zowel afdelings- als interdisciplinair niveau plaats. Tevens hebben ook afgelopen organisatiebrede bijeenkomsten plaatsgevonden, onder meer in het kader van onze nieuwe meerjarenkoers.

We werken ook aan de match tussen de veranderende opgave waar we voor staan en het soort medewerker dat we daar voor nodig hebben.

- **RISICOBEBEERSING**

Beheersing van risico's is een belangrijke voorwaarde voor financiële continuïteit. Binnen de organisatie is het bewustzijn van de risico's waar zij bij het invullen van haar maatschappelijke opgave mee te maken heeft, gegroeid.

Op steeds meer terreinen worden deze risico's in kaart gebracht en vertaald naar maatregelen om ze te beheersen.

In 2007 zijn we gestart met het toepassen van risicobeheersing ten aanzien van onze 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. Eind 2009, begin 2010 is de risico- en waarderingsanalyse van onze projectenportefeuille herijkt.

Uitgangspunten hiervoor waren onze positie, onze maatregelen ten aanzien van ons programma in het kader van de krediet- en woningmarktcrisis en de beoordeling van ons vermogen. Dit heeft geleid tot het bepalen van risicobandbreedtes op onze projecten zoals deze zijn opgenomen in 3.3. Op basis daarvan hebben we ons vrij vermogen bepaald, dat wil zeggen: het financieel vermogen om niet-borgbare projecten te kunnen financieren. De investeringsbesluiten die sindsdien zijn voorgelegd of in de toekomst genomen zullen worden, zullen in dat kader worden geplaatst.

- **BENCHMARKING**

Niet alleen informatie over onze eigen (financiële) prestaties is interessant om te gebruiken voor onze bedrijfsvoering of beleidsvorming. Zinvol is het om deze prestaties ook te plaatsen in het perspectief van collega-corporaties. Hiervoor hebben is een aantal benchmarkingsinstrumenten beschikbaar. Al enige jaren stelt het CFV de rapportage *Corporatie in Perspectief* op. Hierin wordt Sité gebenchmarkt ten aanzien van de landelijke norm en referentieccorporaties.

Sinds 2009 doet Sité volwaardig mee aan een andere benchmark, de aeDex/IPD. Medio 2010 zijn onze resultaten en die van 49 andere corporaties bekendgemaakt. Belangrijkste punten daaruit waren dat we op de transformatie-index op plaats 9 zijn binnengekomen. De aeDex/IPD transformatie-index laat de omzet zien die de deelnemende corporaties realiseerden in het vernieuwen en verbeteren van hun vastgoedportefeuilles. Deze met deze index gemeten transformatieomzet bestaat uit het totaal van de desinvesterings- (verkoop en sloop) en investeringsactiviteiten (aankoop, nieuwbouw en verbetering). Op de kostenindex stond staat Sité op plaats 15.

De exploitatiekosten van Sité zijn lager dan gemiddeld in de benchmark en onze overhead juist hoger. De investeringen in ons onderhoud waren hoger dan investeringen door commerciële partijen.

Tenslotte was ons maatschappelijk dividend lager dan de benchmark. Deze laatste drie punten worden samen met aeDex/IPD nader onderzocht.

Verder zijn we afgelopen jaar in ACo-verband gestart met het benchmarken van onze prestaties. In 2011 wordt dit nader geanalyseerd en wordt bekeken of er bedrijfsvoeringsonderdelen zijn waarop efficiëncyslagen te maken zijn.

- **GROEN GAS-CERTIFICAAT VOOR SITÉ**

Op 23 juni heeft Sité als eerste organisatie in Doetinchem een Groen Gas-certificaat gekregen. Het certificaat werd uitgereikt door wethouder Steven Kroon bij Kuster Olie in Doetinchem. Met de uitreiking van het Groen Gas-certificaat hoopt de gemeente Doetinchem het rijden op Groen Gas te stimuleren. Sité heeft vorig jaar als één van de eerste bedrijven uit de regio haar wagenpark grotendeels vervangen door aardgasvoertuigen. Daarmee hebben wij een belangrijke bijdrage geleverd aan de promotie van CO₂-neutraal rijden.

- **FSC-CERTIFICERING VERPLICHT VOOR AANNEMERS**

Vanaf 1 augustus doet Sité alleen nog zaken met aannemers die FSC-gecertificeerd zijn. Alleen zo kunnen wij er zeker van zijn dat er daadwerkelijk duurzaam geproduceerd FSC-hout wordt toegepast in onze projecten. De meeste bedrijven waar wij mee samenwerken hebben hun FSC-certificaat op tijd behaald.

8.6 ONS FINANCIËLE BELEID & CONTINUÏTEIT

BALANS NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (x € 1.000)	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
VASTE ACTIVA		
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende zaken in exploitatie	203.974	177.980
Onroerende zaken in ontwikkeling	8.909	17.301
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.098	5.349
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.493	29.205
Totaal materiële vaste activa	255.474	229.835
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Te vorderen BWS-subsidies	833	1.066
Deelnemingen	2.000	2.000
Overige	13.211	9.869
Totaal financiële vaste activa	16.044	12.935
TOTAAL VASTE ACTIVA	271.518	242.770
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN	24.715	18.558
ONDERHANDEN PROJECTEN	13	12
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	519	330
Gemeente	4	39
Overige vorderingen	12.934	29.767
Overlopende activa	505	709
Totaal vorderingen	13.962	30.845
LIQUIDE MIDDELEN	9.029	2.263
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	47.719	51.678
TOTAAL	319.237	294.448

PASSIVA (X € 1.000)	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	85.384	67.398
Bestemmingsreserve	3.088	-
TOTAAL RESERVES	88.472	67.398
EGALISATIETREKING	833	1.066
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.200	13.193
TOTAAL VOORZIENINGEN	9.200	13.193
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	151.783	160.274
Waarborgsommen	41	502
Verplichtingen onroerende zaken VOV	37.458	28.960
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	189.282	189.736
KORTLOPENDE SCHULDEN		
a. Schulden aan kredietinstellingen	19.785	10.106
b. Schulden aan leveranciers	2.881	3.552
c. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.491	2.814
d. Overlopende passiva	7.293	6.583
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	31.450	23.055
TOTAAL	319.237	294.448

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1000)	2010	2009
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	36.880	35.754
Vergoedingen	2.929	2.775
Overheidsbijdragen	275	275
Boekwinst uit verkoop woningen, BOG en projecten	1.831	2.908
Overige bedrijfsopbrengsten	964	1.016
SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	42.879	42.728
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	7.566	7.940
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	- 14.770	6.269
Lonen en salarissen	6.156	6.547
Sociale lasten	840	786
Pensioenlasten	985	989
Kosten onderhoud	9.630	11.364
Overige bedrijfslasten	8.098	8.086
SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN	18.505	41.981
BEDRIJFSRESULTAAT	24.374	747
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten	1.024	729
Waardeverandering financiële vaste activa	534	956
Waardeverandering uit hoofde van onroerende zaken VOV	222	789
Rentelasten	- 7.291	- 7.107
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	- 5.511	- 4.633
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	18.863	- 3.886
Belastingen	2.211	3.133
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	21.074	- 753
Buitengewone baten	-	-
Buitengewone lasten	-	-
SALDO BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN	-	-
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	21.074	- 753

RESULTAATBESTEMMING		
Overige reserve	17.986	9.837
Onttrekking overige reserve naar bestemmingsreserve		10.590
Bestemmingsreserve	3.088	- 10.590
Dotatie bestemmingsreserve van overige reserve		10.590
TOTAAL RESULTAATBESTEMMING	21.074	- 753

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (x € 1.000)

	2010	
LIQUIDE MIDDELEN BEGIN BOEKJAAR		9.778
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	36.451	
Vergoedingen	2.929	
Overheidsontvangsten	275	
Overige bedrijfsontvangsten	259	
Renteontvangsten	626	
SALDO INGAANDE KASSTROMEN		40.540
UITGAVEN		
Personeelsuitgaven	8.102	
Onderhoudsuitgaven	10.238	
Overige bedrijfsuitgaven	6.968	
Renteuitgaven	7.400	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	379	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN		33.087
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		7.453
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Verkoopontvangsten huurwoningen	6.019	
Verkoopontvangsten koopwoningen	9.517	
SALDO INGAANDE KASSTROMEN		15.536
UITGAVEN		
Investerings nieuwbouw, renovatie	33.604	
Aankoop woningen	1.052	
Investerings t.d.v. de exploitatie	254	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN		34.910
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-19.374
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Nieuwe leningen	7.000	
Deposito's	17.500	
SALDO INGAANDE KASSTROMEN		24.500
UITGAVEN		
Aflossingen	8.621	
Deposito's	9.000	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		17.621
AFNAME/TOENAME LIQUIDE MIDDELEN		6.879
		-5.042
LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR		4.736

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 2011 scherpste Sité de Begroting 2011 en de Meerjarenverkenning 2012 - 2015 verder aan. Daardoor blijft Sité -ook in de toekomst- een financieel gezonde corporatie.

- **JAARRESULTAAT & EIGEN VERMOGEN**

Het verwachte jaarresultaat is de aankomende 5 jaar positief. Het eigen vermogen zal op basis van de Begroting 2011 en de Meerjarenverkenning 2012 - 2015 ultimo 2015 uitkomen op een bedrag van circa € 92.700.000.

- **SOLVABILITEIT**

De solvabiliteit ontwikkelt zich in de periode van 2011 tot en met 2015 tot een niveau van 30%. Daaruit mag de conclusie worden getrokken dat Sité voldoende solvabel is om eventuele onverwachte tegenvallers in de toekomst op te vangen.

- **TREASURY**

Sité heeft een Treasurycommissie die bijeenkomt om bijeen 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 Treasurybeleid. 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 2010 € 167.275.000, waarvan € 151.783.000 langlopend en € 15.492.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 4,41% (2009: 4,36%). In 2010 is voor circa € 8.620.000 aan leningen afgelost. Dit betreft reguliere aflossingen en eindaflossingen. Ook is voor € 7.000.000 aan nieuwe leningen aangetrokken.

- **KREDIETFACILITEIT**

De kredietfaciliteit bij de huisbankier is ultimo 2010 € 13.000.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

- VERVROEGDE AFLOSSINGEN

In 2010 hebben zich geen mogelijkheden voor gedaan om leningen vervroegd af te lossen.

- RENTECONVERSIES

In 2010 hebben er 5 renteconversies plaatsgevonden. Het betreffen renteafspraken die al in 2006 en 2008 zijn vastgelegd. In onderstaande tabel zijn de conversies weergegeven.

OMSCHRIJVING	LENING 1	LENING 2	LENING 3	LENING 4	LENING 5
Geldgever	BNG	BNG	BNG	BNG	BNG
Schuldbedrag bij conversie	1.000.799	217.641	891.771	2.355.470	2.536.632
Huidig rentepercentage	5,76%	6,06%	5,85%	5,74%	5,83%
Nieuw rentepercentage	4,57%	4,57%	4,69%	4,25%	4,17%
Conversie datum	28-3-2010	1-2-2010	1-8-2010	1-4-2010	28-2-2010
Restant looptijd lening	14	20	20	10	10
Rente looptijd bij conversie	14	10	10	20	10
Type lening	annuïteit	annuïteit	fixe	annuïteit	annuïteit

- NIEUWE LENINGEN

In 2010 zijn drie nieuwe langlopende leningen aangetrokken voor een maximum bedrag van € 16.000.000. In onderstaande tabel zijn de bedragen, looptijd en rentepercentage gepresenteerd.

GELDGEVER	HOOFDSOM	DATUM AANGETROKKEN	DATUM STORTING	EINDDATUM LENING	RENTE PERCENTAGE	TYPE LENING
BNG	3.500.000	15-12-10	29-12-10	29-12-21	4,10%	fix
BNG	3.500.000	15-12-10	29-12-10	29-12-22	4,25%	fix
BNG*	9.000.000	15-12-10	15-03-11	15-03-16	3-mnds euribor +0,45%	roll-over

* Het betreft hier een variabele roll-over-lening. De maximale hoofdsom is € 9.000.000 en de minimale hoofdsom is € 1.800.000. De leningen zijn gefinancierd onder WSW- borging.

- OVERIGE VORDERINGEN INZAKE TREASURY

Eind 2010 heeft Sité een viertal vorderingen lopen bij onderstaande partijen voor een totaal bedrag van € 17.000.000. In onderstaande tabel zijn de vorderingen weergegeven:

GELDNEMER	BEDRAG	RENTE	EINDDATUM
SNS bank	2.000.000	variabel	vrij opneembaar
St. Lieven de Key	2.000.000	2,30%	17-1-2011
Rabobank	6.000.000	2,70%	23-5-2011
Rabobank	7.000.000	2,00%	vrij opneembaar
	17.000.000		

De bovenstaande rentepercentages zijn afhankelijk van de looptijd.

- 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 vennoot 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 2010 is een rendement betaalbaar gesteld van € 60.000, wat neerkomt op 3% van de inleg.

- VERENIGINGEN VAN EIGENAREN

Op 31 december 2010 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 Eduard Schilderinkstraat 21-77
- VvE Eduard Schilderinkstraat 132-288
- VvE Eduard Schilderinkstraat 315-356
- VvE Bizetlaan 22-84
- VvE Verdilaan 16-78
- VvE Verdilaan 80-142
- VvE Dichterseweg
- VvE De Silo
- VvE Monumentenweg
- VvE De Hofstee

Met uitzondering van VvE De Veentjes II heeft Sité in alle VvE's een meerderheid van stemmen.

9 VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur verklaart hiermee dat alle uitgaven in het boekjaar 2010 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

Doetinchem, 11 april 2011

C.P. Martinot
directeurbestuurder

10 JAARREKENING 2010

GEGEVENS STICHTING SITÉ WOONDIENSTEN

Sité 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 11 april 2011

INLEIDING

Voor u ligt de financiële verantwoording van Sité Woondiensten over het verslagjaar 2010.

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 2010 is € 21,1 miljoen positief. De opbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. De huren zijn gestegen met € 1,1 miljoen en de boekwinst uit verkoop niet zijnde koopgarant is gedaald met € 1,1 miljoen. De lasten zijn gedaald met € 23,5 miljoen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de overige waardeverandering materiële vaste activa. Deze is ruim € 21,0 miljoen lager dan 2009. Ook de kosten voor onderhoud zijn gedaald met € 1,7 miljoen.

Het renteresultaat is € 311 duizend lager dan in 2009. Het resultaat na belasting wordt daarnaast beïnvloed door de belastinglatenties in de balans uit hoofde van de integrale vpb-plicht. Het fiscaal resultaat over 2010 is toegevoegd aan de fiscale verrekenbare verliezen. Per saldo is geen belasting verschuldigd over 2010.

De vermogenspositie heeft zich in 2010 sterk positief ontwikkeld. Het eigen vermogen is toegenomen met het jaarresultaat. De solvabiliteit bedraagt nu 27,7% (2009 22,9%).

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 € 88,5 miljoen op een balanstotaal van € 319,2 miljoen. De bedrijfswaarde ultimo 2010 is ten opzichte van 2009 met € 32,4 miljoen gestegen en bedraagt nu € 381,1 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 2010 heeft het WSW deze beoordeeld op de meerjarenbegroting 2010-2014. Sité Woondiensten blijft een solvabele deelnemer en heeft ultimo 2010 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
Directeurbestuurder

1. BALANS NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (x € 1.000)	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
VASTE ACTIVA		
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende zaken in exploitatie	203.974	177.980
Onroerende zaken in ontwikkeling	8.909	17.301
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.098	5.349
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.493	29.205
Totaal materiële vaste activa	255.474	229.835
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Te vorderen BWS-subsidies	833	1.066
Deelnemingen	2.000	2.000
Overige	13.211	9.869
Totaal financiële vaste activa	16.044	12.935
TOTAAL VASTE ACTIVA	271.518	242.770
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN	24.715	18.558
ONDERHANDEN PROJECTEN	13	12
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	519	330
Gemeente	4	39
Overige vorderingen	12.934	29.767
Overlopende activa	505	709
Totaal vorderingen	13.962	30.845
LIQUIDE MIDDELEN	9.029	2.263
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	47.719	51.678
TOTAAL	319.237	294.448

PASSIVA (X € 1.000)	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	85.384	67.398
Bestemmingsreserve	3.088	-
TOTAAL RESERVES	88.472	67.398
EGALISATIETREKING	833	1.066
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.200	13.193
TOTAAL VOORZIENINGEN	9.200	13.193
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	151.783	160.274
Waarborgsommen	41	502
Verplichtingen onroerende zaken VOV	37.458	28.960
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	189.282	189.736
KORTLOPENDE SCHULDEN		
a. Schulden aan kredietinstellingen	19.785	10.106
b. Schulden aan leveranciers	2.881	3.552
c. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.491	2.814
d. Overlopende passiva	7.293	6.583
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	31.450	23.055
TOTAAL	319.237	294.448

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1000)	2010	2009
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	36.880	35.754
Vergoedingen	2.929	2.775
Overheidsbijdragen	275	275
Boekwinst uit verkoop woningen, BOG en projecten	1.831	2.908
Overige bedrijfsopbrengsten	964	1.016
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	42.879	42.728
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	7.566	7.940
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	- 14.770	6.269
Lonen en salarissen	6.156	6.547
Sociale lasten	840	786
Pensioenlasten	985	989
Kosten onderhoud	9.630	11.364
Overige bedrijfslasten	8.098	8.086
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN	18.505	41.981
BEDRIJFSRESULTAAT	24.374	747
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten	1.024	729
Waardeverandering financiële vaste activa	534	956
Waardeverandering uit hoofde van onroerende zaken VOV	222	789
Rentelasten	- 7.291	- 7.107
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	- 5.511	- 4.633
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	18.863	- 3.886
Belastingen	2.211	3.133
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	21.074	- 753
Buitengewone baten	-	-
Buitengewone lasten	-	-
SALDO BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN	-	-
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	21.074	- 753

RESULTAATBESTEMMING		
Overige reserve	17.986	9.837
Onttrekking overige reserve naar bestemmingsreserve		10.590
Bestemmingsreserve	3.088	- 10.590
Dotatie bestemmingsreserve van overige reserve		10.590
TOTAAL RESULTAATBESTEMMING	21.074	- 753

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.

De jaarrekening 2010 is gebaseerd op het in Hoofdstuk 645 voorgeschreven model voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen. Van dit model wordt afgeweken ten behoeve van de intracomptabele verwerking van de woningen die zijn verkocht onder voorwaarden van Koopgarant omdat hiermee het inzicht wordt verbeterd dat de jaarrekening aan de gebruiker biedt.

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

In het verslagjaar heeft Sité een wijziging doorgevoerd in de verslaggeving en presentatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Met ingang van boekjaar 2010 is een stelselwijziging met betrekking tot de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (V.O.V) van toepassing. Dat betekent dat de verkopen in het kader van de koopgarantformule met terugkoopverplichting in de balans zijn opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en onder de langlopende schulden als verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardeverandering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt in de resultatenrekening verantwoord onder de overige waardeverandering materiële vaste activa. De waardeverandering van de bijbehorende verplichtingen is opgenomen onder de financiële baten en lasten. Omdat deze verwerkingswijze in 2009 niet is toegepast, zijn de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2010 aangepast.

Deze stelselwijziging betekent een toename van het eigen vermogen ultimo 2009 met € 167.000 tot € 67.398.000. Het resultaat 2009 is afgenomen met € 891.000 tot -/- € 753.000.

SCHATTINGSWIJZIGING

In het verslagjaar heeft Sité een wijziging doorgevoerd in de verslaggeving van de latenties. In de jaarrekening van 2010 zijn de latenties nominaal gewaardeerd terwijl in 2009 de latenties tegen contante waarde waren gewaardeerd. Reden van deze overgang is het onvoldoende betrouwbaar in kunnen schatten van de afwikkeling van de latenties naar aanleiding van verschillen in de waardering van diverse grondposities. Bij een nominale waardering wordt toereikend inzicht verschaft in de aard en omvang van de verschillen. Omdat belastinglatenties in de jaarrekening volgens dezelfde waarderingmethodiek moeten worden gewaardeerd, zijn ook de overige latenties in 2010 op nominale waarde gewaardeerd.

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 (kastroomgenererende eenheid). Een waardevermindering wordt geacht een structureel karakter te hebben als binnen een termijn van vijf jaar geen positief verschil verwacht wordt tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde.

De investeringen in woningverbetering worden geactiveerd tegen de vervaardigingsprijs of, als deze structureel lager is, tegen de bedrijfswaarde. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Als kastroomgenererende eenheid wordt beschouwd ieder cluster van VHE's zoals dit ook in de administratie is opgenomen.

De lineaire methode wordt toegepast, 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 redenen 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. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

In het boekjaar vindt rentetoerekening plaats over het gemiddelde investeringssaldo 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 2010 betrof dit het percentage financiering met VV 67%. In 2010 is ten behoeve van de huurwoningen een rentepercentage gehanteerd van 2,92% (2009: 1,59%), hetgeen gebaseerd is op het gemiddeld rentepercentage van de langlopende leningportefeuille (4,36%).

Ten behoeve van koopwoningen en tijdelijke investeringen in grondexploitaties wordt uitgegaan van een rentepercentage van 1,29%, hetgeen gebaseerd is op de gemiddelde rente op de rekening courant in 2010.

- **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.

- **ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering die optreedt bij verkoop als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van verkoop zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting. Deze waardeverandering wordt verantwoord onder de bedrijfslasten als overige waardeverandering materiële vast activa.

Bij de jaarlijkse waardering wordt gebruik gemaakt van de Woningwaardeindex. Deze index is gebaseerd op objectieve verkoopcijfers ontleend aan het Kadaster.

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 subsidierendement 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 bij ontstaan 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 nominale 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

- **VOORRADEN**

- **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.

- **ONDERHOUDSMATERIAAL**

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 voor het geheel voorzien zodra bekend.

- **VORDERINGEN**

De vorderingen zijn voor de nominale waarde gewaardeerd, indien nodig onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald middels de statische methode.

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 kostprijssysteem. 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 2011 wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

- **VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering van deze verplichting wordt bepaald door het contractueel overeengekomen waardedelingspercentage ten gunste van de koper te vermenigvuldigen met de waardeverandering van de verkochte woningen zoals opgenomen onder materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden.

In de resultatenrekening wordt de waardeverandering van de verplichting verantwoord onder de financiële baten en lasten uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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 vermeerderd met de buitengewone baten en verminderd met de buitengewone lasten en vennootschapsbelasting. 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 huurervoorzieningen 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 niet zijnde verkocht onder de koopgarantformule worden verantwoord bij de feitelijke levering; verliezen zodra ze bekend zijn.

- **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 van de pensioenfondslagen/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 toepast 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 2010 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 102%. 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-afrekbare 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.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de de vpb-aangiften over 2006 en 2007 afgerond. De aangifte 2008 is ingediend bij de belastingdienst, maar daarover (inclusief de openingsbalans 1-1-2008) is van de belastingdienst nog geen reactie vernomen. De fiscale positie in de jaarrekening 2010 is daarom gebaseerd op de ingediende aangifte 2008, aangevuld met de voorlopige concepten over 2009 en 2010. De mogelijkheid bestaat dat uit de beoordeling van de belastingdienst van de aangifte 2008 significante wijzigingen voortvloeien ten aanzien van de hoogte van het fiscaal resultaat 2008, 2009 en 2010. Tevens is het mogelijk dat de hoogte van de tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van balansposten hierdoor wijzigt hetgeen gevolgen kan hebben voor de in de commerciële jaarrekening opgenomen latente belastingvorderingen. In de jaarrekening 2010 is nu het meest actuele inzicht op dit gebied verwerkt.

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 en 2010 zijn de latenties geactualiseerd hetgeen ook in deze jaren 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:	18.863
* Vrijval egalisatierekening BWS	275
* Resultaat verkochte woningen (commercieel)	1.678
* Toevoeging fiscale boekwinst aan Herinvesteringsreserve	459
* Afschrijving (fiscaal)	1.702
* Resultaat nieuwbouwprojecten (fiscaal)	12.776
* Onrendabele toppen	14.771
* Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	3.836
* Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	199
* Waardeverandering MVA VOV	222
* Agio leningen 2010 (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	533
	36.451
* Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	385
* Afschrijvingen (commercieel)	7.566
* Vogelaarheffing (fiscaal geen kosten)	379
* Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	227
* Ontrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	519
* Rentelasten	42
* Niet aftrekbaar deel algemene kosten	21
* Afwaardering projecten	104
	9.243
Fiscaal resultaat 2010	-8.345

BELASTINGHEFFING (BEDRAGEN X € 1)

BELASTBARE WINST - ALGEMEEN		
meer dan	maar minder dan	Tarief
0	200.000	20,0%
200.000		25,5%

WINSTBELASTING SITÉ 2010	
per schijf	cumulatief
0	0
0	0

VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1)

Het saldo voor verliescompensatie bedroeg ultimo 2009 € 7.699.000. Het negatieve fiscale resultaat 2010 is hieraan toegevoegd waardoor ultimo 2010 een mogelijkheid tot verliescompensatie bestaat van € 16.045.000. Deze mogelijke verliescompensatie is in de balans per 31-12-2010 opgenomen als latente belastingvordering.

De verliezen over de jaren 2006 en 2007 (totaal € 6.078.000) zijn inmiddels door de belastingdienst in februari 2011 vastgesteld. Het positief fiscaal resultaat over 2008 (€ 2.576.000) is opgenomen in de aangifte over 2008 die begin januari bij de belastingdienst is ingediend. Het fiscaal resultaat over 2009 is cf. de voorlopige conceptaangifte.

BELASTINGLATENTIES (BEDRAGEN X € 1.000)

	COMMERCIEËLE WAARDE 31-12-2010	FISCALE WAARDE 31-12-2010	LATENTIE (NOMINAAL)
ACTIEVE LATENTIES			
Compensabele verliezen	0	16.045	4.011
Door te exploiteren bezit	203.974	809.912	0
Resultaat verkoop huurwoningen	22.486	0	5.622
Agio leningenportefeuille	0	5.436	1.359
BTW-suppletie 2005 t/m 2007	0	541	135
Afschrijvingstermijn activa t.d.v. exploitatie	0	388	97
Egalisatierekening BWS	833	0	207
Waardering ontwikkelingsprojecten	8.909	26.406	4.375
TOTAAL			15.806

De actieve latenties zijn voor een bedrag van € 2.736 te kwalificeren als kortlopend. In de balans is dit deel opgenomen onder de kortlopende vorderingen (overige vorderingen). Het langlopende deel van de latente belastingvordering (€ 13.070) is verantwoord onder de financiële vaste activa.

	COMMERCIEËLE WAARDE 31-12-2010	FISCALE WAARDE 31-12-2010	LATENTIE (NOMINAAL)
PASSIEVE LATENTIES			
	0	0	0
TOTAAL			0

In de balans 2010 is geen sprake van een passieve latentie.

5. TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA (BEDRAGEN X € 1000)

VASTE ACTIVA

Het verloop van de vaste activa in 2010 is als volgt:

ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

BOEKWAARDE PER 1 JANUARI 2010	177.980
Mutaties in boekjaar:	
Opgeleverde eenheden	15.823
Renovatie	5.554
Investerings	412
Desinvesteringen	- 1.313
Afschrijvingen	- 7.003
Overige waardeveranderingen	12.005
Overheveling vanuit mva in ontwikkeling	516
Subtotaal	25.994
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2010	203.974

De opgeleverde eenheden betreft 36 woningen en de Multi Functionele Accomodatie in project Vitaal Oosseld, 57 appartementen, 2 BOG-eenheden en 58 parkeerplaatsen in project Huberroos en 26 woningen in project 't Lookkwartier. Renovatie heeft betrekking op de projecten De Hoop - Overstegen en Keppelseweg - Estinea.

VOORGENOMEN VERKOOP

Sité heeft geen specifieke woningen geassocieerd voor verkoop in de aankomende periode. Sité biedt woningen te koop aan via het Te woon-concept. In de begroting 2011 en meerjarenverkenning 2012-2015 wordt rekening gehouden met de verkoop van 36 bestaande woningen per jaar.

De verwachte opbrengstwaarde voor de begrote 36 woningen in 2011 is € 5,3 miljoen met een boekwaarde van € 0,7 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 oorspronkelijke aanschafwaarden wordt opgemerkt dat de OZB waarde per 31-12-2009 € 1,1 miljard belooft, de gemiddelde ouderdom 35 jaren is en de bedrijfswaarde, zoals hierna nader toegelicht, € 381 miljoen (ultimo 2009 € 349 miljoen) is.

BEDRIJFSWAARDE

De bedrijfswaarde ultimo 2010 bedraagt € 381 miljoen hetgeen een stijging betekent van € 32 miljoen ten opzichte van de jaarrekening 2009. De mutatie in de bedrijfswaarde is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de disconteringsvoet van 6% naar 5,25%. Het positieve effect hiervan wordt deels genivelleerd door de neerwaartse aanpassing van de begrote verkoopaantallen.

Een specificatie van de bedrijfswaarde per kasstroomsoort en een analyse van het verschil tussen de bedrijfswaarde ultimo 2010 en ultimo 2009 zijn opgenomen in hoofdstuk 8 "Analyse bedrijfswaarde" van deze jaarrekening.

De uitgangspunten en parameters voor de bedrijfswaarde per 31 december 2010 zijn ontleend aan de begroting 2011 en de meerjarenprognose 2012 – 2015.

UITGANGSPUNT		BRON:
Huurprijsniveau		Huur per 31 december 2010
Huurverhoging 2011	1,50%	Inflatie 2010 volgens CBS
Huurverhoging 2012	2,00%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2013	2,00%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2014	2,00%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2015	2,00%	Centraal planbureau
Huurverhoging 2016 e.v.	2,00%	Eigen beleid conform WSW
Verkoopopbrengsten 2011	1,00%	NVM
Verkoopopbrengsten 2012	1,76%	NVM
Verkoopopbrengsten 2013	1,03%	NVM
Verkoopopbrengsten 2014	1,20%	NVM
Verkoopopbrengsten 2015	1,82%	NVM
Verkoopopbrengsten 2016 e.v.	2,56%	Eigen beleid conform WSW
Huurderving	1,54%	Eigen beleid
Norm variabele exploitatielasten per woning	€ 1.510	Norm obv 3-jaars gemiddelde begroting
Variabele kosten 2011	2,00%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2012	2,00%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2013	2,00%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2014	2,00%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2015	2,00%	Centraal planbureau
Variabele kosten 2016 e.v.	2,00%	WSW
Onderhoudslasten		MJB per complex
Onderhoudskosten 2011	1,50%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2012	1,95%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2013	2,27%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2014	2,49%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2015	3,00%	Centraal planbureau
Onderhoudskosten 2016 e.v.	3,00%	Eigen beleid
Disconteringsvoet	5,25%	WSW
Levensduur		Minimale levensduur van 10 jaar

ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Woningen en woongebouwen: Investerings woningen en woongebouwen	20.335	36.691
Saldo	20.335	36.691
Af: Van voorziening onrendabele investeringen	- 11.426	- 19.390
TOTAAL ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING	8.909	17.301

Het saldo bestaat voornamelijk uit grondposities op diverse lokaties in Doetinchem en investeringen in een drietal projecten (Pelgrim, Oosseld en 't Lookwartier) die zich (gedeeltelijk) in de realisatiefase bevinden.

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

ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING

Het verloop van de onroerende zaken in ontwikkeling in 2010 is als volgt:

	TOTAAL
SALDO PER 1 JANUARI 2010	36.691
Mutaties in boekjaar:	
Investerings	14.392
Opgeleverde huurwoningen naar materiële vaste activa in exploitatie	- 15.823
Overgeheveld naar MVA in exploitatie	- 516
Onrendabele top opgeleverde huurwoningen ten laste van voorziening	- 9.333
Afwaardering grondpositie	- 5.076
Subtotaal	- 16.356
SALDO PER 31 DECEMBER 2010	20.335

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	HUISVESTING	AUTOMATI- SERING	INVENTARIS	TOTAAL
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI 2010	4.267	639	443	5.349
Mutaties in boekjaar:				
Investerings	153	112	48	313
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- 134	- 272	- 158	- 564
Subtotaal	19	- 160	- 110	- 251
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2010	4.286	479	333	5.098

VERZEKERING

Het kantoor en werkplaats zijn verzekerd voor ruim € 5,2 miljoen. De inventarissen zijn verzekerd voor ruim € 2,1 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 € 1,1 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.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
SALDO PER 1 JANUARI	29.205	24.270
Mutaties in het boekjaar:		
waardeverandering	- 442	- 1.640
terugkoop	- 473	- 541
verkopten koopgarant (25 huur- en 30 nieuwbouw)	9.203	7.116
Saldo	8.288	4.935
SALDO PER 31 DECEMBER	37.493	29.205

Per 31 december 2010 zijn er 277 woningen onder koopgarant verkocht.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
1. Te vorderen BWS-subsidies	833	1.066
2. Deelnemingen	2.000	2.000
3. Overige	13.211	9.869
TOTAAL	16.044	12.935

Het verloop van deze posten in 2010 is als volgt:

1. TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES

	2010	2009
Saldo per 1 januari	1.066	1.285
Mutaties in het boekjaar:		
Rente	42	56
Ontvangen bijdrage	- 275	- 275
Saldo	- 233	- 219
SALDO PER 31 DECEMBER	833	1.066

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

	2010	2009
a. Commanditaire vennootschap Uithof III	2.000	2.000

Het betreft hier een deelname in een commanditaire vennootschap met als doel te investeren in nieuwbouw voor studentenhuisvesting in Utrecht. Het bestuur van deze vennootschap ligt bij de beherende vennoot waarin Sité geen betrokkenheid heeft. Sité 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

	2010	2009
a. Sociale Koop	141	143
b. Latente belastingvordering vpb	13.070	9.726
TOTAAL	13.211	9.869

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:

	2010	2009
Saldo per 1 januari	143	67
Mutaties in het boekjaar:		
vordering		79
waardeverandering	- 2	- 3
SALDO PER 31 DECEMBER	141	143

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 Woningwaarde-index

VLOTTENDE ACTIVA

VOORRADEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	4.103	5.486
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	20.303	12.848
3. Onderhoudsmateriaal	309	224
TOTAAL	24.715	18.558

De onderhoudsmaterialen zijn verzekerd voor € 230.000.

1. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Oosseld	314	3.182
Pelgrim	1.687	1.763
t Lookwartier	1.490	-
Teruggekochte woningen Koopgarant	612	541
TOTAAL	4.103	5.486

In totaal gaat het hierbij om 20 woningen. Bij het opmaken van de jaarrekening zijn hiervan inmiddels 2 woningen verkocht met een waarde van € 405.000.

2. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Woningen en woongebouwen:		
Investerings	21.547	17.025
Saldo	21.547	17.025
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	- 1.244	- 4.177
SALDO	20.303	12.848

Het betreft hier de investeringen in het koopprogramma binnen de projecten Lookwartier en Pelgrim en diverse grondposities die zijn bestemd voor toekomstige koopwoningen.

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

ONDERHANDEN PROJECTEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
investeringen	6.552	3.976
gefactureerde termijnen	- 6.539	-3.267
gerealiseerd resultaat		79
Saldo	13	788
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	-	- 776
TOTAAL	13	12

Het betreft hier de in aanbouw zijnde koopwoningen binnen project Oosseld waarvan het begrote resultaat bij oplevering negatief is. Omdat dit reeds in de voorziening voor Oosseld is opgenomen, is geen bedrag ten laste van de resultatenrekening gebracht.

VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
1. Huurdebiteuren	519	330
2. Gemeenten en CVZ	4	39
3. Overige vorderingen	12.934	29.767
4. Overlopende activa	505	709
TOTAAL	13.962	30.845

1. HUURDEBITEUREN

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Huurdebiteuren	1.334	795
Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen	-	30
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 815	- 495
SALDO	519	330

SPECIFICATIE HUURDEBITEUREN

	ZITTENDE HUURDERS	VERTROKKEN HUURDERS	TOTAAL
SALDO PER 31 DECEMBER 2010	820	514	1.334
af: voorziening oninbaarheid	- 301	- 514	- 815
SALDO	519	0	519

VERLOOPOVERZICHT VOORZIENING HUURDEBITEUREN

	TOTAAL
Saldo 31 december 2009	495
Mutaties in boekjaar:	
dotatie	519
ontrokken	- 199
Subtotaal	320
SALDO PER 31 DECEMBER 2010	815

De huurachterstand per 31-12-2010 van de zittende huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren en vergoedingen, bedraagt voor 2010: 2,06%; voor 2009: 1,25%.

De huurachterstand inclusief vertrokken huurders bedraagt voor 2010: 3,35%; voor 2009: 2,06%.

1. GEMEENTEN EN CVZ

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Woningaanpassingen	4	39
SALDO	4	39

3. OVERIGE VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Latente belastingvordering vpb	2.736	3.869
Termijnen nieuwbouw koopwoningen	1.350	206
Verkoop bestaande woningen	-	139
Verstreckte kortlopende financieringen	2.000	25.500
Termijndeposito	6.000	-
Terug te ontvangen btw	687	-
Overige debiteuren	161	53
SALDO	12.934	29.767

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

De verstrekte kortlopende financiering betreft een collegiale financiering van 2,30% met als einddatum 17 januari 2011. De termijndeposito loopt af op 23 mei 2011 met een rentepercentage van 2,70%.

4. OVERLOPENDE ACTIVA

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
VVE's	3	3
Te verrekenen met huurder	16	7
Te verrekenen service- en stookkosten	-	107
Subsidies	45	221
Verzekering uitkering	2	4
Vooruitbetaalde bedragen	245	55
Rente	184	276
Diversen	10	36
TOTAAL	505	709

LIQUIDE MIDDELEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Kas	1	1
Banken	9.028	2.262
TOTAAL	9.029	2.263

In het saldo van de banken zit voor € 9.000.000,- aan liquide middelen die tijdelijk op spaarrekeningen staan geparkeerd en direct opvraagbaar zijn. Daarnaast 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 (€ 14.000,-). De verplichting van Sité aan Goldewijk Projecten BV is opgenomen onder de kortlopende passiva.

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
a. Algemene reserve	85.384	67.398
b. Bestemmingsreserve	3.088	-
SALDO	88.472	67.398

In het verslagjaar heeft Sité een wijziging doorgevoerd in de verslaggeving van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze stelselwijziging betekent een toename van het eigen vermogen ultimo 2009 met € 167 duizend tot € 67.4 miljoen.

A. ALGEMENE RESERVE

Mutaties in het boekjaar:

	2010	2009
Saldo per 1 januari	67.398	68.151
Resultaat toerekening	17.986	9.837
Overheveling naar bestemmingsreserve	-	- 10.590
SALDO PER 31 DECEMBER	85.384	67.398

B. BESTEMMINGSRESERVE

Mutaties in het boekjaar:

	2010	2009
Saldo per 1 januari	-	-
Af: onrendabele top	1.257	- 15.785
Resultaat toerekening	1.831	5.195
Aanvulling vanuit algemene reserve	-	10.590
SALDO PER 31 DECEMBER	3.088	-

De bestemmingsreserve is gevormd om toekomstige onrendabele investeringen te dekken.

EGALISATIEREKENING

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Subsidie BWS	833	1.066

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 2010	31 december 2009
a. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
b. Voorziening onrendabele investeringen	9.200	13.193
SALDO	9.200	13.193

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:

	2010	2009
Saldo per 1 januari	37.536	30.971
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	1.801	9.385
Onttrekkingen	- 9.333	- 2.820
Vrijval	- 8.134	
Saldo	21.870	37.536
Af: in mindering gebracht op activa	- 12.670	- 24.343
SALDO PER 31 DECEMBER	9.200	13.193

De onrendabele toppen zijn geactualiseerd naar aanleiding van de wijziging 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 (deel)oplevering binnen de projecten Oosseld, Huberroos en 't Lookkwartier.

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:

	2010	2009
Leningen kredietinstellingen	167.275	168.895
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	- 15.492	- 8.621
TOTAAL	151.783	160.274

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2010	2009
Saldo per 1 januari	168.895	153.065
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	7.000	21.000
Aflossingen	- 8.620	- 5.170
Saldo	- 1.620	15.830
Saldo per 31 december	167.275	168.895
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	- 15.492	- 8.621
TOTAAL	151.783	160.274

De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De opbouw van de leningportefeuille is voor 2 jaar t/m 5 jaar € 11 miljoen en langer dan 5 jaar € 143 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 14 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 4,41% (2009 4,36%).

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.

WAARBORGSOMMEN

De daling van € 502 duizend in 2009 naar € 41 duizend in 2010 heeft hoofdzakelijk te maken met terugbetaling van € 475 duizend als bankgarantie voor een nieuwbouwproject.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VOV

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Saldo per 1 januari	28.960	23.212
Mutaties in het boekjaar:		
waardeverandering	- 237	- 855
terugkoop	- 468	- 513
verkopten koopgarant (25 huur- en 30 nieuwbouw)	9.203	7.116
Saldo	8.498	5.748
SALDO PER 31 DECEMBER	37.458	28.960

Per 31 december 2010 zijn er 277 woningen onder koopgarant verkocht.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
a. Schulden aan kredietinstellingen	19.785	10.106
b. Schulden aan leveranciers	2.881	3.552
c. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.491	2.814
d. Overlopende passiva	7.293	6.583
TOTAAL	31.450	23.055

A. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Aflossingsverplichting komend jaar	15.492	8.621
Rekening courant banken	4.293	1.485
TOTAAL	19.785	10.106

De kredietfaciliteit bij de huisbankier is ultimo 2010 € 13 miljoen voor rekening-courant. Op 31-12-2010 is de kredietfaciliteit met een bedrag van € 4.4 miljoen ingeperkt voor afgegeven garanties. Het betreft hier voor € 2.1 miljoen voor ontwikkeling nieuwbouw en € 2.2 miljoen voor 5 koopovereenkomsten. De € 2.2 miljoen komt per februari 2011 te vervallen.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 0,725% voor de debetrente per 31-12-2010. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het "overzicht faciliteringsvolume".

C. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Af te dragen BTW	1.252	2.586
Loonheffing	127	138
Pensioenen	51	30
Sociale lasten	61	60
TOTAAL	1.491	2.814

D. OVERLOPENDE PASSIVA

	31 DECEMBER 2010	31 DECEMBER 2009
Te verrekenen service- en stookkosten	207	-
Nog te betalen bedragen	739	416
Personeelsvereniging	22	22
Vooruitontvangen subsidie	11	125
Huurtoeslag	276	269
Niet vervallen rente	4.101	4.268
Vooruitontvangen huur	565	533
Reservering vakantierechten en overuren	196	225
RC Goldewijk inzake Saronix*	465	450
Reservering Glasfonds	244	270
Vooruit gefactureerde bedragen	467	-
Diversen	-	5
TOTAAL	7.293	6.583

* 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 materiele activa in ontwikkeling is opgenomen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

In 2010 zijn opdrachten verstrekt inzake onderhoud en nieuwbouw die op 31 december 2010 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in het resultaat 2010 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2010 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt voor onderhoud circa € 150 duizend en voor nieuwbouw circa € 13.5 miljoen.

In december 2005 heeft Sité een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Goldewijk Projecten BV 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 de verplichting het terrein te saneren.

De bankgarantie vervalt zodra de sanering van het terrein is afgerond. De verwachting is dat de sanering in 2011 wordt afgerond. Daarnaast heeft Goldewijk Projecten BV het recht van 1e hypotheek op het terrein. Het recht van hypotheek vervalt, zodra de aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Goldewijk BV is ondertekend dan wel zodra laatstgenoemde gebruik heeft gemaakt van haar afwijzingsbevoegdheid.

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 het huidige arbeidsomgeving jubilea van meer dan 12½ jaar een grote uitzondering zodat het financieel belang minimaal is.

Sité heeft de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget niet als verplichting in de balans opgenomen. Sité beschouwt het loopbaanontwikkelingsbudget als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. En daarbij is het financieel belang minimaal.

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 2010 heeft Sité een obligoverplichting uitstaan van € 5,9 miljoen.

6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN (x € 1000)

HUREN

	2010	2009
Te ontvangen huur	37.337	36.342
Af: huurderiving wegens leegstand	- 457	- 588
TOTAAL	36.880	35.754

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 huurderiving bedroeg 1,22% (2009 = 1,62%) van de te ontvangen huur.

VERGOEDINGEN

	2010	2009
Te ontvangen vergoedingen:		
Overige vergoedingen, leveringen en diensten	2.959	2.827
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	- 30	- 52
TOTAAL	2.929	2.775

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 of voorziening.

OVERHEIDSBIJDRAGEN

	2010	2009
Jaarlijkse bijdrage in het exploitatietekort (B.W.S.)	275	275

BOEKWINST UIT VERKOOP WONINGEN EN PROJECTEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
WONINGEN:		
Opbrengst 17 huurwoningen (2009: 32 woningen)	2.516	4.627
Af: boekwaarde	- 515	- 1.021
Af: verkoopkosten	- 29	- 172
Af: ten gunste van investeringsproject	- 201	- 574
resultaat op verkoop huurwoningen	1.771	2.860
RESULTAAT TERUGKOOP KOOPGARANT		
Verkoopwaarde	387	163
Af: aankoopprijs	- 385	- 161
Af: transactiekosten	- 95	- 33
Resultaat op terugkoop/ doorverkoop Koopgarantwoning	- 93	- 31
RESULTAAT ONDERHANDEN WERK		
Gerealiseerd resultaat volgens PoC-methode	153	79
TOTAAL	1.831	2.908

Naast de bovenstaande verkoop van 17 woningen in 2010 en 32 in 2009 zijn er ook 25 koopgarant woningen verkocht in 2010 en 27 in 2009. Ten behoeve van de jaarverslaggeving worden deze woningen niet als verkocht beschouwd omdat niet alle economische banden met deze woningen worden beëindigd. De koopgarant woningen kennen dan ook geen boekwinst in het resultaat, maar een waardeverandering naar reële waarde. Deze wordt gepresenteerd onder overige waardeveranderingen materiële vaste activa.

In de Koopgarant-regeling verleent de corporatie een korting op de verkoopprijs en is de koper bij verkoop in de toekomst 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.

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2010	2009
Administratieve en technische dienstverlening	134	147
Administratiekosten service- en stookkosten	72	80
Doorberekende kosten	104	115
Toegerekende kosten eigen personeel aan projecten	576	662
Diversen	78	12
TOTAAL	964	1.016

BEDRIJFSLASTEN

AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2010	2009
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	7.003	7.151
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	563	789
TOTAAL	7.566	7.940

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
1. Waardemutatie materiële vaste activa VOV	- 1.508	- 607
2. Onrendabele top bestaand bezit	- 12.005	- 8.909
3. Onrendabele top lopende projecten	- 6.333	9.385
4. Afwaardering grondposities	5.076	6.400
TOTAAL	- 14.770	6.269

Voor een toelichting op de waardemutatie materiële vaste activa VOV wordt verwezen naar het verloopoverzicht hieronder.

De positieve waardeverandering bestaand bezit ad € 12.0 mln. wordt veroorzaakt doordat de bedrijfswaarde, voornamelijk als gevolg van het aanpassen van de disconteringsvoet van 6% naar 5,25%, van de bestaande voorraad toegenomen is en daardoor in het verleden verwerkte waardeverminderingen geen structureel karakter meer hebben of zelfs in het geheel niet meer bestaan. In de complexen waar dit het geval is, zijn de verwerkte waardeverminderingen uit het verleden teruggenomen.

De positieve waardeverandering in de lopende projecten is het saldo van enerzijds de vrijval van de voorziening Oosseld (als gevolg van het vervroegd afsluiten van het project) en de vrijval in andere gevormde voorzieningen als gevolg van het bijstellen van de bedrijfswaarde. Anderzijds zijn nieuwe voorzieningen gevormd voor de renovatie van de Lage flat in Oosseld en nieuwbouw van project Boddens Hosang waarvoor in 2010 besluitvorming is afgerond.

De afwaardering van grondposities heeft in 2010 betrekking op de afwaardering van gronden aan het Zelhemse Broek.

1. WAARDEMUTATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA VOV

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Waardeverandering verkochte materiële vaste activa VOV	442	1.640
Waardetoeename materiële vaste activa VOV bij verkoop	- 1.950	- 2.247
TOTAAL	- 1.508	- 607

De totale waardemutatie VOV heeft betrekking op de waarde van de verkochte woningen onder koopgarant. Deze waardemutatie wordt gesplitst in de waardeverandering van verkochte woningen als gevolg van marktomstandigheden (€ 0.4 mln.) en de toename van de boekwaarde op historische kostprijs tot reële waarde bij eerste verkoop (€ 1.9 mln.).

LONEN EN SALARISSEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Lonen en salarissen	5.039	5.020
Overige personeelskosten	379	387
Ingeleende krachten	738	1.140
TOTAAL LONEN EN SALARISSEN	6.156	6.547

Sité heeft ultimo 2010 112,2 fte`s (ultimo 2009 116,7) die onder de CAO van woningcorporaties vallen. Per 1-1-2010 heeft een Cao verhoging van 1% plaatsgevonden.

SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

	2010	2009
Sociale lasten	840	786
Pensioenlasten	985	989
TOTAAL SOCIALE LASTEN	1.825	1.775

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 2010 bedroeg voor Raad van Commissarissen: € 14.088,- voor de voorzitter en € 8.968,- voor de overige leden. De bezoldiging voor de directeurbestuurder bedroeg € 174.247,- en is als volgt gespecificeerd: salaris € 133.000,-; pensioen € 32.229,- en overige € 9.018,-. Daarnaast had de directeurbestuurder de volledige beschikking over een auto van de zaak.

KOSTEN ONDERHOUD

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Totaal uitgaven onderhoud	10.823	12.565
Af: kosten Snelservice	- 1.193	- 1.201
TOTAAL	9.630	11.364

De personeelskosten Snelservice zijn verantwoord onder lonen en salarissen.

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

	2010	2009
1. Zakelijke bedrijfskosten	5.538	5.426
2. Overige bedrijfskosten	2.560	2.660
TOTAAL	8.098	8.086

1. DE ZAKELIJKE BEDRIJFSKOSTEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Belastingen	1.347	1.303
Verzekeringen	255	277
Voorziening dubieuze debiteuren	519	465
Contributie landelijke federatie	66	65
VVE beheer	85	89
Researchkosten planontwikkeling	147	239
Heffing Vogelaar	379	364
Diversen	54	167
Leveringen en diensten	2.686	2.457
TOTAAL	5.538	5.426

2. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Huisvestingskosten	175	181
Kosten bewonersactiviteiten	328	474
Kosten wagenpark	88	73
Kosten automatisering	370	494
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	68	71
Algemene kosten	1.531	1.367
TOTAAL	2.560	2.660

Voor het boekjaar 2010 is het totale honoraria voor Deloitte € 114 duizend. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten:

	ACCOUNTANT DELOITTE	OVERIGE DELOITTE
Statutaire controlewerkzaamheden	47	
Overige controlewerkzaamheden	11	
Belastingadvies		50
Overige dienstverlening	6	
Totaal	64	50

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2010	2009
1. Rentebaten	1.024	729
2. Waardeverandering financiële vaste activa	534	956
3. Rentelasten	- 7.291	- 7.107
4. Waardeverandering uit hoofde van verplichting onroerende zaken VOV	222	789
TOTAAL	- 5.511	- 4.633

1. RENTEBATEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Materiële vaste activa		
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken	980	664
Financiële vaste activa		
Rente op te vorderen BWS	42	56
Vorderingen		
Rente op overige vorderingen	2	4
Liquide middelen		
Rente op rekening-courant	-	5
TOTAAL	1.024	729

2. WAARDEVERANDERING FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Rente op beleggingen	474	896
Rente op deelneming	60	60
TOTAAL	534	956

3. RENTELASTEN

Deze post is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Egalisatierekening		
Toegevoegde rente subsidie BWS	- 42	- 56
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	- 7.188	- 6.967
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	- 43	- 13
Rente rekening-courant	- 16	- 65
Rente overige schulden	- 2	- 6
TOTAAL	- 7.291	- 7.107

TOEREKENING RESULTAAT

	2010	2009
Algemene reserve	17.986	9.837
Bestemmingsreserve	1.831	5.195
Onttrekking bestemmingsreserve wegens onredendabele toppen nieuwbouw	1.257	- 15.785
TOTAAL	21.074	- 753

BELASTINGEN

	2010	2009
Vorming latenties	- 2.211	- 3.133
TOTAAL	- 2.211	- 3.133

7. KASSTROMENOVERZICHT VOLGENS INDIRECTE METHODE (x 1.000)

	2010		2009	
LIQUIDE MIDDELEN BEGIN BOEKJAAR		2.263		3.249
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Exploitatieresultaat vóór toegerekende rente	24.374		747	
<i>Aanpassingen voor:</i>				
- afschrijvingen	7.566		7.940	
- waardeveranderingen	-14.770		6.269	
<i>Veranderingen in werkkapitaal</i>				
- mutatie voorraden	-6.157		839	
- mutatie onderhanden projecten	-1		-168	
- mutatie vorderingen	15.750		-1.394	
- mutatie kortlopende schulden	-2.769		1.674	
Subtotaal		6.823		951
Mutatie voorzieningen	2.340		-10.922	
Mutatie egalisatierekening	-233		-219	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		26.100		4.766
Ontvangen rente	1.024		729	
Waardeverandering fin. vaste activa	534		956	
Waardeverandering uit hoofde van onr.zaken VOV	222		789	
Betaalde rente	-7.291		-7.107	
Buitengewone baten	-		-	
Buitengewone lasten	-		-	
Subtotaal		-5.511		-4.633
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		20.589		132
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Investerings in materiële vaste activa	-26.081		-26.831	
Desinvesteringen van materiële vaste activa	1.313		2.031	
Toename financiële vaste activa	2		-76	
Afname financiële vaste activa	233		219	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-24.533		-24.657
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Waarborgsommen	-461		477	
Ontvangsten uit lang- en kortlopende schulden	11.293		22.485	
Verplichtingen onroerende zaken VOV	8.498		5.747	
Aflossingen langlopende schulden	-8.620		-5.170	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		10.710		23.539
Afname/toename liquide middelen		6.766		-986
LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR		9.029		2.263

8. ANALYSE BEDRIJFSWAARDE

DE BEDRIJFSWAARDE ULTIMO 2010 IS ALS VOLGT OPGEBOUWD (x € 1.000,-)

Ncw huren *	527.514
Ncw huurderiving	-8.124
Ncw bijdragen	823
Ncw verkoopopbrengst	21.189
Ncw restwaarde grond	118.685
Saldo	660.087
Ncw onderhoudslasten	-146.113
Ncw variabele kosten	-141.040
Saldo ncw kasstromen	372.934
Rentabiliteitswaardecorrectie	8.138
BEDRIJFSWAARDE	381.072

* Netto contante waarde

MUTATIE BEDRIJFSWAARDE 2010 TEN OPZICHTE VAN BEDRIJFSWAARDE 2009

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 32.377.000 ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande boekjaar (€ 348.695.000). De mutatie in de bedrijfswaarde is als volgt te verklaren (bedragen x € 1.000,-).

A) AUTONOME ONTWIKKELING	
- Effect contante waarde en levensduur	-6.433
B) VOORRAADMUTATIES	
- Verkoop	-1.034
- Sloop	-165
- Nieuwbouw	17.410
- Aankoop	0
- Overige mutaties	0
C) PARAMETERWIJZIGINGEN	
- Indexaties	-3.934
- Levensduur	1.305
- Disconteringsvoet	25.396
D) WIJZIGINGEN EXPLOITATIEBELEID	
- Huren	2.784
- Onderhoud	4.400
- Personeelskosten	6.211
- Restwaarde	-1.916
E) WIJZIGINGEN (DES)INVESTERINGSBELEID	
- Verkoop	-5.426
F) OVERIG	
- Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	-6.221
SALDO	32.377

9. GOEDKEURING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 27 april 2011 het jaarverslag 2010 goedgekeurd.

Doetinchem, 27 april 2011

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

10. 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 2010 ad € 21.074.000 positief voor € 17.986.000 toe te voegen aan de overige reserve en € 3.088.000 toe te voegen aan de bestemmingsreserve.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan na balansdatum die substantiële gevolgen hebben voor het beeld van de jaarrekening 2010.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de Raad van Commissarissen van
Stichting Sité Woondiensten
te Doetinchem

Controleverklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, 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, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige intern beheersingssysteem als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

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 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Arnhem, 11 april 2011

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.C.M. Hendriks RA

11. KENGETALLEN

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar

Omschrijving	2010	2009	2008	2007	2006
AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE					
Woningen/Woongebouwen	6.950	6.882	6.933	6.940	7.152
Garages	606	606	606	616	682
Overige verhuureenheden	455	367	376	375	365
Totaal VHE in eigendom	8.011	7.855	7.915	7.931	8.199
MUTATIES IN WONINGBEZIT					
Aantal opgeleverd	119	22	15	19	51
Aantal aangekocht	0	0	0	1	2
Aantal verkocht	37	59	35	38	99
Aantal gesloopt	14	14	0	190	26
Aantal diversen	0	0	13	-4	4
Per saldo	68	-51	-7	-212	-68
AANTAL WONINGEN NAAR PRIJSKLASSE					
Bereikbaar	6.572	6.593	6.669	6.759	6.992
Niet bereikbaar (2010 > 554,76)	378	289	264	181	160
PRIJS-/KWALITEITSVERHOUDING					
Gemiddelde aantal punten WWS	139	140	139	139	138
Gemiddelde netto huurprijs	€ 434,92	€ 415,60	€ 397,44	€ 390,45	€ 387,98
HET VERHUREN VAN WONINGEN					
Mutatiegraad %	9	9	9	8	9
Huurachterstand in % jaarhuur	3,35	2,06	1,83	2,22	1,87
Huurderving in % jaarhuur	1,22	1,62	1,49	1,88	1,48

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	2010	2009	2008	2007	2006
Solvabiliteit	27,7	22,9	27,2	31,0	32,9
Liquiditeit	1,52	2,24	3,12	1,32	0,42
Rentabiliteit eigen vermogen	23,6	-1,1	-4,5	-3,1	23,4
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,79	3,61	3,76	4,18	4,25
Rentabiliteit totaal vermogen	8,89	2,16	1,54	1,91	10,5
Renteresultaat in % eigen vermogen	-6,48	-8,04	-6,2	-6,9	-6,3
Interne financiering per woning	€ 8.195	€ 8.309	€ 3.295	€ 9.094	€ 11.106
Cash flow per woning	€ 1.962	€ 1.923	€ 1.765	€ 1.575	€ 2.237

BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING	2010	2009	2008	2007	2006
Eigen vermogen per woning	€ 12.730	€ 9.793	€ 9.677	€ 10.101	€ 10.101
Overige voorzieningen per woning	€ 1.324	€ 1.917	€ 2.002	€ 1.265	€ 690
Jaarresultaat per woning	€ 3.032	€ - 109	€ - 434	€ - 309	€ 2.361

FORMATIEPLAATSEN	2010	2009	2008	2007	2006
Aantal formatieplaatsen *	112,2	116,7	115,7	118	108,8

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

Het jaar 2009 wijkt af van voorgaand jaar in verband met de stelselwijziging.