

Sité Woondiensten (Doetinchem)

Visitatie periode 2007-2010

Utrecht, 29 juni 2011



Visitatiecommissie:
Gert van den Burg, voorzitter
Mieke van den Broek - Hanskamp, lid
Jos Herberigs, lid
Eviëne Peeters, secretaris

Inhoud

1	Sité Woondiensten in vogelvlucht	3
2	Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	4
2.1	Integrale scorekaart	4
2.2	Spinnenwebben met de scores	5
2.3	Recensie	5
2.4	Opbouw van de visitatie (rapportage)	6
3	Prestaties Sité Woondiensten	7
4	Presteren naar Ambities	10
4.1	Ambities Sité Woondiensten	10
4.2	Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities	11
4.3	Beoordeling visitatiecommissie	11
5	Presteren naar Opgaven	15
5.1	Opgaven werkgebied en prestaties Sité Woondiensten	15
5.2	Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven	15
5.3	Beoordeling visitatiecommissie	15
6	Presteren volgens Belanghebbenden	19
6.1	Belanghebbenden in werkgebied	19
6.2	Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	20
6.3	Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	21
6.4	Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling	22
7	Presteren naar Vermogen	23
7.1	Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	23
7.2	Beoordeling visitatiecommissie	23
8	Governance	28
8.1	Overzicht scores drie prestatievelden Governance	28
8.2	Beoordeling visitatiecommissie	28
9	Bijlagen	32
9.1	Overzicht geïnterviewde personen	32
9.2	Korte cv's visitatoren	34
9.3	Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren	35
9.4	Werkwijze visitatiecommissie	38
9.5	Meetschaal	39
9.6	Bronnenoverzicht	40
9.7	Uitgebreid overzicht prestaties Sité Woondiensten	46

1 Sité Woondiensten in vogelvlucht

Wooncorporatie Sité Woondiensten, hierna te noemen Sité, is actief in de gemeente Bronckhorst en de gemeente Doetinchem. Sité kiest nadrukkelijk voor een rol als maatschappelijke innovator en wil zo ook bekend staan. Sité investeert daarom niet alleen in wonen, maar ook in onderwijs, werkgelegenheid, welzijn en zorg. Het domein van Sité is naar eigen zeggen ‘de wereld van leef- en woonplezier’ waarbij zelfregie het uitgangspunt is.

Kernwaarden van waaruit Sité werkt zijn bevlogen, realistisch en open.

Sité Woondiensten bezit 6.291 woningen in de gemeente Doetinchem en 591 in de gemeente Bronckhorst.

Missie van Sité is het bieden van geschikte en betaalbare woningen aan huishoudens in de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem. Met extra inzet voor huishoudens die door financiële beperkingen of een zorgvraag geen passende woning kunnen vinden in het werkgebied van de corporatie. Sité werkt vanuit het besef dat wonen meer is dan een dak boven het hoofd, en maakt zich vanuit die gedachte, samen met bewoners en maatschappelijke partners, sterk voor leefbare wijken en dorpen waar mensen zich thuis voelen en zich kunnen ontwikkelen.

De visie van Sité is dat de organisatie zich inzet voor mensen (vooral voor die mensen die een steuntje in de rug nodig hebben) en voor een betaalbaar en gevarieerd woningaanbod in leefbare buurten waar mensen zich thuis voelen. De inzet van Sité gaat over de grenzen van het eigen werkgebied heen waardoor de organisatie een bijdrage levert aan de ontwikkeling van een leefbare Achterhoek.

Sité neemt actief deel aan samenwerkingsverbanden zoals de Achterhoekse Corporaties (ACo) en Het Woonnetwerk met als doel het opdoen en uitwisselen van inspiratie en kennis.

Het dagelijks bestuur van Sité is in handen van een directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een Raad van Commissarissen, die bestaat uit minimaal vijf en maximaal zes leden.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

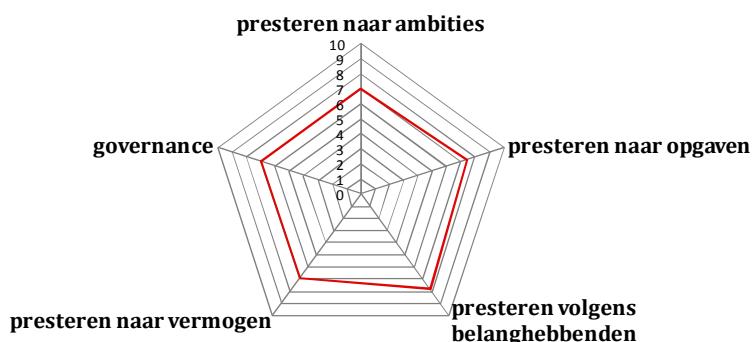
2.1 Integrale scorekaart

	score	gemiddelde score + gewicht				cijfer
Presteren naar Ambities						
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7				
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	7	7	x	100%	= 7
4	(Des)investeren in vastgoed	7				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7				
6	Overige / andere prestaties					
Presteren naar Opgaven						
1	Huisvesting primaire doelgroep	8				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7				
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	8	7,4			= 7,4
4	(Des)investeren in vastgoed	7				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7				
6	Overige / andere prestaties					
Presteren volgens Belanghebbenden						
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,4				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,4				
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	7,9	7,8			= 7,8
4	(Des)investeren in vastgoed	7,8				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	8,1				
6	Overige / andere prestaties	7,9				
Presteren naar Vermogen						
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7				
	Liquiditeit	7	7	x	20%	= 1,40 =
	Integrale kasstroomsturing	7				
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	7	7	x	20%	= 1,40 =
	Treasurymanagement	7				
Doelmatigheid		7	7	x	20%	= 1,40 =
Vermogens- inzet	Visie op vermogensinzet	7				
	Mogelijkheid verruimen	7	7	x	40%	= 2,80 =
	Maximale inzet vermogen	7				
Governance						
Besturing	Plan	7				
	Check	7	7	x	33%	= 2,31 =
	Act	7				
Intern toezicht	Functioneren Raad van Commissarissen	7	7	x	33%	= 2,31 =
	Toetsingskader	7				
	Toepassing governancecode	7				
Externe legitimatie		7	7	x	33%	= 2,31 =
Geïntegreerd eindoordeel						7

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, zie de bijlage 9.5. De decimalen bij de scores Presteren volgens belanghebbenden zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

2.2 Spinnenwebben met de scores

Spinnenweb 1: Overzicht scores op de vijf perspectieven



2.3 Recensie

Sité heeft in de periode waarover deze visitatie zich uitstrekt een transformatie ondergaan. De veranderingen zijn het gevolg van wijzigingen in de managementstijl en focus, dat gecombineerd wordt met een groeiend bewustzijn van de gevolgen van de wijziging in de bevolkingssamenstelling en -volume in de achterhoek.

Sité, en het bijzonder de directeur/bestuurder, heeft binnen de regio Achterhoek de bevolkingskrimp op de kaart gezet. Sité presenteert zich (pro-)actief aan zijn omgeving en zet daarbij sterk in op het ontwikkelen van de relatie met belanghebbenden. De corporatie heeft een interne ontwikkeling doorgemaakt van 'ideeel' werken naar 'reëel' werken. De beweging zou ook kunnen worden aangeduid als 'van dromen naar doen'. Deze ontwikkeling is mede onder druk van demografische en economische ontwikkelingen in de regio tot stand gekomen. In eerste instantie is binnen de organisatie een duidelijke koers uitgezet waar de organisatie voor staat en wat de gevolgen van krimp voor de organisatie zijn. De corporatie heeft door onderzoek en samenspraak met belanghebbenden de bewustwording van de effecten van krimp in de regio bevordert. De gesprekken en ontwikkelingen ten aanzien van krimp zorgden voor het besef en de noodzaak dat het bouwen geen eerste prioriteit is op dit moment in de Achterhoek. Het is van groter belang in de kwaliteit van het huidige bezit te investeren om aan de toekomstige woonwensen te voldoen.

Een uitdaging voor de organisatie is het feit dat Sité twee geheel verschillende gemeenten bedient: Doetinchem als stad en Bronckhorst als plattelandsgemeente, waar de problematiek van behoud van leefbaarheid in de kleine kernen speelt.

De verandering van koers die vanaf 2008 manifest is geworden is een bijzondere prestatie omdat draagvlak is verworven binnen de eigen organisatie, bij de betrokken gemeenten, huurders en andere partijen in de regio achterhoek.

De koers, zoals vormgegeven in documenten als 'Compassie', 'Kompas' en kadernotities, wordt in toenemende mate concreet en realistisch vertaald in doelstellingen en beoogde resultaten. Omdat Sité in de eerste jaren van de visitatieperiode geen prioriteit heeft gegeven aan dat concretiseren van doelstellingen, valt niet in alle gevallen te beoordelen in hoeverre ambities op detailniveau zijn gerealiseerd, terwijl tegelijkertijd veel activiteiten gerealiseerd zijn en in lijn zijn met het beleid.

Op hoofdlijnen voldoet Sité aan zijn maatschappelijk taken; dit wordt onderbouwd door de rapportages van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Sité is bezig met een inhaalslag op het gebied van resultaatgericht werken. De resultaten daarvan waren nog niet zichtbaar in de eerste jaren van de beoordelingsperiode. In een enkel geval werd toen een experiment gestopt op basis van evaluatie en cijfers. Ook heeft de visitatiecommissie enkele projecten aangetroffen die meer dan een jaar vertraging opliepen. Toch is ook progressie op het terrein van de bedrijfsvoering waarneembaar. De managementinformatie wordt steeds professioneler en het is steeds beter mogelijk in detail de aansluiting te maken tussen doelen en realisatie.

De vertaling van de nieuwe inzichten naar concrete aard en aantallen van woningen zal in de beleidscyclus van de komende jaren moeten worden opgenomen. Eveneens zal een doorvertaling moeten plaatshebben in nieuwe geactualiseerde prestatie-afspraken met de betrokken gemeenten.

Gelet op het voorgaande kan de commissie de keuze begrijpen, dat Sité de afgelopen jaren een restrictiever investeringsbeleid heeft gevoerd dan op grond van het beschikbare volkshuisvestelijke vermogen mogelijk zou geweest. De visitatiecommissie onderschrijft het inzicht van de corporatie dat deze middelen in de komende jaren noodzakelijk zijn om de voorziene kwalitatieve aanpassingen in het huidige bezit te realiseren. Met die keuze achten wij Sité in staat om in te spelen op de toekomstige woonwensen als gevolg van de gewijzigde bevolkingssamenstelling en krimp.

2.4 Opbouw van de visitatie (rapportage)

De visitatie is door het team van Resources Global Professionals uitgevoerd volgens de Methodiek 4.0. Deze meest recente versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie is door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland eind 2010 vastgesteld.

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen, waaronder de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel. De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd is weergegeven als bijlage 9.4.

3 Prestaties Sité Woondiensten

Het voert te ver om alle volkshuisvestelijke prestaties van Sité Woondiensten in de afgelopen 4 jaar (2007-2010) de revue te laten passeren. In de prestatietabel (als bijlage bij dit rapport) kan daarop een uitgebreidere blik geworpen worden. In samenhang met de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, wordt duidelijk waar de belangrijkste prestaties liggen die Sité Woondiensten heeft gerealiseerd. In de volgende hoofdstukken worden die prestaties vanuit verschillende perspectieven beoordeeld. Hierna wordt op basis van de prestatievelden aangegeven hoe Sité Woondiensten heeft gepresteerd in de visitatieperiode.

Huisvesting van primaire doelgroep

De beschikbaarheid en toewijzing van woningen aan de primaire doelgroep, huishoudens met een inkomen lager dan € 33.000, lag in de periode 2007-2010 (ruim) boven de 90% (huur tot huurtoeslaggrens). Op 1 oktober 2008 is Sité gestart met het SEV¹-experiment Huur op Maat (HOM). In de periode van 01-10-2008 tot 01-10-2010 zijn 1.107 Huur op Maat-contracten afgesloten met huurders die tot de primaire doelgroep behoren.

Met betrekking tot de wachtlijsten is er een zeer kleine groep woningzoekenden die binnen een jaar geen geschikte woning heeft gevonden. Sité kent diverse initiatieven om de slaagkans voor woningzoekenden binnen de Achterhoek te vergroten, zoals 'Te Woon' en het experiment 'Sociale Koop'. Tijdens de jaren 2007, 2008 en 2009 is aan alle Urgentie/Vangnet-vragen voldaan. Ook levert Sité een bijdrage, conform taakstelling, aan het huisvesten van statushouders en asielzoekers.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Sité ontwikkelt beleidsinitiatieven ten behoeve van kwaliteit van woningen, zoals een standaard Programma van Eisen (PvE) voor nieuwbouw dat in 2008 is vastgesteld en het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid dat in 2009 is herijkt. Sinds 2009 wordt standaard een veiligheidskeuring uitgevoerd bij alle mutatiewoningen (circa 700 per jaar) en kent Sité een Doorzonscan die de opplussmogelijkheden² ten behoeve van zorgbehoevende senioren in kaart brengt.

In 2010 is gestart met de uitvoering van een conditiemeting van de gehele woningvoorraad. Sité voert diverse projecten uit ten behoeve van de kwaliteit van de woningen, bijvoorbeeld het vervangen van de bestaande ketels door combiketels en moderniseren, isoleren en renoveren van woningen.

Met betrekking tot energie neemt Sité vanaf oktober 2010 deel aan het project 'Woonenergie' en is Sité aangesloten bij 'Beter Peter' (digitaal energieverbruik en besparingsadviezen). Eind 2008 zijn alle woningen voorzien van een EPA³-label.

Ruim 70% van de klanten is tevreden over de kwaliteit van de woning en ruim 80% over de woonomgeving. Voor de dienstverlening bij reparaties geeft 80% van de klanten een 8 of hoger als rapportcijfer.

¹ Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV)

² Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen en woongebouwen zodat ouderen en mensen met een lichte functiestoornis kunnen wonen in een toegankelijk, bruikbaar en veilig huis.

³ Energie Prestatie Advies (EPA)

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

In 2007 verhuurde Sité 19 woningen aan klanten met een WMO-indicatie¹ en 61 woningen aan klanten met begeleiding van instellingen. Sité verrichte 185 medische woningaanpassingen in het kader van de WMO. In 2008 leverde Sité een vernieuwd woonzorgcentrum, 11 zelfstandige appartementen en 3 woningen op voor zorginstelling Zozijn. In samenwerking met Humanitas is in 2008 een buurtkamer geopend om eenzaamheid bij ouderen te voorkomen of doorbreken.

In 2009 is gestart met het project Compleet Wonen voor senioren, in het kader van levensloopbenadering en klantprofielen. Met (zorg)partners is gewerkt aan de ontwikkeling van woonservicegebieden. Ook in 2009 is het project kamers met Kansen (24 kamers) gestart voor niet-zelfredzame jongeren. Verder zijn 11 appartementen en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ontwikkeld voor cliënten van stichting De Overstap (mensen met een vorm van autisme). In 2010 is het appartementencomplex Huberroos opgeleverd met daarin onder andere 23 appartementen voor cliënten van GGNet (mensen met psychische ambulante zorg).

Er is een basis programma van eisen (PvE) opgesteld ten behoeve van nultredenwoningen in woonservicegebieden. Sité neemt vanaf 2010 deel aan het project 'Ongedeelde Zorg' van gemeente Doetinchem met als doel dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

(Des)investeringen in vastgoed

In 2010 is samen met het Achterhoeks Corporatie Overleg (ACo), gemeenten en andere partners een visie op de Achterhoek ontwikkeld. Op basis van de bijgestelde woningbehoefteanalyse heeft Sité de kwantitatieve nieuwbouwplannen naar beneden bijgesteld. Er ontstond een omslag van investeren in nieuwbouw naar investeren in bestaande bouw. Daarvoor heeft Sité in 2009 een bedrag van € 5 miljoen geïnvesteerd.

In de wijk Oosseld is Sité vanaf 2006 begonnen met sloop en zijn inmiddels 76 huur- en 101 koopwoningen opgeleverd. Na 2010 staan nog 167 woningen gepland. Tevens is in 2009 een winkelcentrum geopend. In 2008 is in Wehl een appartementencomplex gerealiseerd (15 huurappartementen en 2 koopwoningen). In 2008 zijn 36 woningen in Gaanderen opgeleverd en is het gezondheidscentrum in Hoog- Keppel geopend. In Doetinchem is in 2010 appartementencomplex Huberroos opgeleverd: 57 appartementen; 2 commerciële ruimten; 58 parkeerplaatsen; ruimte voor 6 scootmobielen.

Sité verkocht in de jaren 2007, 2008, 2009 en 2010 respectievelijk 42, 36, 60 en 55 bestaande woningen. Vanaf 2008 wordt een actief verkoopbeleid gevoerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

Sité heeft een strategische wijkvisie voor de wijken Noord en Overstegen en er is een wijkenalmanak samengesteld.

Vanaf 2007 reserveert Sité jaarlijks een bedrag van € 100.000 voor leefbaarheidsprojecten. Ook kent Sité 'Stimulans/leefbaarheid', het sponsorbeleid, waaraan bijvoorbeeld in 2007 € 121.000 werd uitgegeven. Voorbeelden van leefbaarheidsinitiatieven zijn; het aanstellen van een wijkregisseur (in 2007 in Oosseld), het inzetten van huismeesters, het bekostigen van een buurtconciërge (sinds 2010) en het opknappen van openbare ruimten. Ook ontplooit Sité, samen met bewoners en wijkteams initiatieven ter bevordering van leefbaarheid, zoals het opknappen van het park, zwerfvuilactie, aanpassen van verkeerssituaties, realiseren van speel- en sportruimtes en

¹ Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

aantrekkelijke ontmoetingsplekken. Op wijkniveau heeft Sité de afgelopen jaren nieuwe participatievormen geïntroduceerd, zoals klantenpanels, wijkteams en koffiegesprekken.

Sité doet mee aan de tweejaarlijkse LEMON-enquête (LEefbaarheidsMONitor). In 2007 gaven bewoners gemiddeld een 7.5 voor de leefbaarheid van hun buurt. In 2009 was het gemiddelde cijfer een 7.4.

In 2009 is nieuw beleid gemaakt om woonfraude (variërend van hennepteelt, drugsverkoop, kraken, onderhuur of overbewoning) te bestrijden. Vanaf 2010 is het Woonfraudeteam actief. Met de politie is een convenant gesloten voor de screening van aspirantbewoners voor een specifieke wijk. Sité levert een bijdrage aan de totstandkoming van onconventioneel wonen: 'Skaeve Huse' c.q. 'wooncontainers'. Het aantal ontruimingën bedroeg in de periode tussen 2007 en 2010 gemiddeld 30 per jaar. In 2010 werd de Multifunctionele Accommodatie (MFA) 'De Zonneboom' in Oosseld in gebruikgenomen. De Zonneboom huisvest onder meer een brede school, mediatheek, sporthal, peuterspeelzaal, kinderopvang, zorgpost en petit-café.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Sité Woondiensten

In dit deel van het visitatierapport worden de feitelijke prestaties van Sité Woondiensten, zoals weergegeven in hoofdstuk 3 van dit rapport, beoordeeld in het licht van de voorgenomen ambities in de periode 2007-2010.

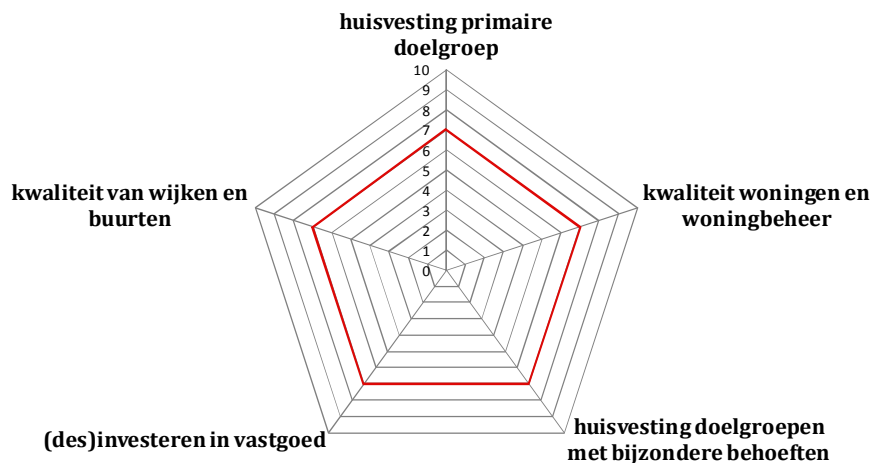
Sité heeft in de eerste jaren van deze visitatieperiode haar ambities niet SMART¹ geformuleerd en vastgelegd in documenten. Dit maakt de beoordeling op sommige meetpunten op basis van documenten niet mogelijk. Om toch tot een gedegen en onderbouwd oordeel te komen over die jaren heeft de commissie ook nadrukkelijk de informatie, met betrekking tot ambities, uit de gesprekken die zijn gevoerd met de bestuurder, het management en de Raad van Commissarissen bij de beoordeling betrokken.

De voorgenomen ambities van Sité Woondiensten zijn beschreven in de documenten 'Compassie', 'Kompas', de jaarlijkse interne Kadernotities en de jaarlijks gepubliceerde 'Terugblik en Vooruitblik'. Sité formuleert haar ambities in toenemende mate in SMART bewoordingen. Hoewel er jaarlijks wordt teruggeblikt op de behaalde resultaten kan de visitatiecommissie, voor de jaren 2007-2009, toch niet eenduidig bepalen of de doelen worden gehaald omdat er geen helder verband wordt gelegd tussen de gestelde doelen en de behaalde resultaten. De rapportages in de tweede helft van de visitatieperiode laten in toenemende mate deze aansluiting wel zien en daarmee ontstaat er een stijgende lijn in de kwaliteit van de verantwoordingsinformatie.

De ontwikkelingen op het gebied van bevolkingsdaling en –samenstelling hebben ertoe bijgedragen dat Sité haar ambities naar beneden heeft bijgesteld. De totale opgave voor nieuwbouw in de Achterhoek is naar beneden bijgesteld en er heeft een omslag plaatsgevonden van investeren in nieuwbouw naar investeren in bestaande bouw. Sité heeft het initiatief genomen om met betrekking tot problematiek regionale samenwerking te ontwikkelen met alle relevante partijen.

¹ SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Aantrekkelijke, Realistisch en Tijdgebonden. Dit is een begrip dat in de managementliteratuur wordt gehanteerd om doelstellingen in concrete termen te beschrijven..

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



4.3 Beoordeling visitatiecommissie

Ambities en prestaties huisvesting van primaire doelgroep

Sité heeft zijn primaire doelgroep helder gedefinieerd in de koersdocumenten. De ambities worden extern gepubliceerd in de jaarlijkse “Terugblik en Vooruitblik” in de vorm van speerpunten en intern vindt in de jaarlijkse Kadernotities nadere concretisering plaats.

Sité heeft voldoende woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. In alle jaren is bij mutatie de interne norm van 90% om woningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep ruim behaald. De wachttijd voor een woning is circa één jaar bij een kengetal van 1,5% woningtekort. Dat is voor Sité conform de norm.

Voor differentiatie naar woningsoort, uitrustingsniveau, betaalbaarheid en bevordering van eigen woningbezit van de huisvesting van de primaire doelgroep wordt actief beleid ingezet om ambities te realiseren; instrumenten hierbij zijn bijvoorbeeld Huur op Maat (HOM), Huurzeker, Koopgarant, Te Woon en Sociale Koop. Voor specifieke doelgroepen worden maatregelen getroffen, zoals bij asielzoekers of in het kader van Urgentie/Vangnet. Hier is de jaarlijkse taakstelling steeds gehaald. De ingezette instrumenten ten behoeve van het huisvesten van de primaire doelgroep zijn conform de ambities.

Het voorgaande overwegend beoordeelt de visitatiecommissie dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Ambities en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

Tussen 2006 en 2010 is een groot aantal acties uitgevoerd voor woningverbetering voor onder andere seniorenwoningen. In de kadernotitie 2009 zijn de ambities voor duurzaamheid vastgelegd. Klanten worden geïnformeerd over de mogelijkheden voor energiebesparende maatregelen.

In 2010 is gestart met een conditiemeting van de gehele woningvoorraad, die moet leiden tot een onderhoudsbegroting in 2011. Een Doorzonscan heeft van alle huurwoningen in Bronckhorst de

oppluismogelijkheden ten behoeve van zorgbehoevende senioren in kaart gebracht. In de Caenstraat, Leliestraat_Lage Flat (wijk Oosseld) en in Steenderen is een start gemaakt met het opplussen van woningen.

In 2009 is het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid herijkt. In 2011 worden de regels verder aangescherpt en gecommuniceerd. Er is vastgelegd hoe tuinen dienen te worden opgeleverd bij mutatie. Voor de uitvoering van Klantgestuurd Onderhoud (Wonen op Maat) vindt een optimalisatieslag plaats.

De eigen ambitie (het cijfer 7) inzake klanttevredenheid en woningkwaliteit wordt ruimschoots gehaald, blijkens de uitkomsten van het klanttevredenheidsonderzoek in 2010. Voor wat betreft de tevredenheid over de kwaliteit van de woning geeft ruim 70% een 7, ten aanzien van de dienstverlening geeft 80% van de respondenten een 8 of hoger.

Uit het imago-onderzoek blijkt dat de huurders een positief beeld van Sité Woondiensten hebben ten aanzien van openheid en transparantie, klantgerichtheid en maatschappelijk karakter. De dienstverlening via de website is en wordt verder uitgebreid om huurders tijdig en juist van informatie te kunnen voorzien.

Sité Woondiensten heeft samen met de gemeente Bronckhorst een ambitie met betrekking tot energie, duurzaam bouwen en water. De realisatie van de ambities komt naar voren in maatregelen als het aanleggen van waterdoorlatende bestrating (Schöneveld en de Muziekbuurt), het vervangen van bestaande ketels door combiketels, het isoleren, renoveren, moderniseren, woningen voorzien van een EPA-label en andere maatregelen om te komen tot 'Gemiddelde Woningkwaliteit Energie + 1 Niveau Beter (GWE+1NB)'.

Ook voor de huurders zijn er mogelijkheden om inzicht te krijgen in hun energieverbruik, doordat Sité Woondiensten is aangesloten bij 'Beter Peter' en huurders een gratis energieadvies aan huis kregen evenals een energiebox met artikelen die bijdragen beperken van het energieverbruik.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Ambities en prestaties huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Sité werkt samen met zorgaanbieders in de regio voor het aanbieden van passende woonruimte voor deze bijzondere doelgroep(en). Voorbeelden hiervan zijn de projecten 'Compleet Wonen' en 'Ongedeelde Zorg'. Dit heeft onder andere geleid tot een uitvoeringsprogramma 2010-2014. In de ondernemingsplannen Compassie en Kompas worden ambities verwoord en grotendeels vertaald naar concrete doelstellingen. In de verantwoording van de resultaten is, vooral de eerste jaren van de visitatie, niet altijd zichtbaar of deze doelstellingen zijn bereikt. Wel is concreet aangetoond dat een aantal activiteiten in dit kader zijn gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld de medische woningaanpassingen in het kader van de WMO (2007) en het project Kamers met Kansen (2009) voor jongeren. Uit de cijfers blijkt dat Sité in staat is om zijn in aantal afnemende doelgroep van asielzoekers, status- en urgentiehouders van een passende woonruimte te voorzien. Ook levert Sité Woondiensten een bijdrage aan de totstandkoming van onconventioneel wonen in de vorm van 'Skaeve Huse' ofwel 'wooncontainers' voor doelgroepen met structurele woonproblematiek als gevolg van bijvoorbeeld psychische aandoeningen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Ambities en prestaties (des)investeringen in vastgoed

Sité heeft zijn strategisch voorraadbeleid (SVB) in 2009 aangepast aan de ontwikkelingen van de bevolkingsdaling en -samenstelling, waarmee de ambities tussentijds zijn bijgesteld en de oorspronkelijke ambities, zoals geformuleerd in Kompasie in 2007, bewust niet zullen worden nagestreefd. Aanleiding hiervoor was het bijstellen van de opgaven voor de gehele regio van 14.000 naar 5.900 nieuwbouwwoningen, waar de ambitie van Sité een afgeleide van is. Een consequentie van deze ontwikkeling en de aangepaste ambities is dat de focus van het beleid verschuift “van groei naar krimp en van nieuwbouw naar herstructurering”. In de ambities ontstaat een focus op de verbetering van kwaliteit van het bezit en investeringen die daarmee gepaard gaan.

In de jaarstukken over 2007-2010 worden concrete cijfers genoemd van sloop, nieuwbouw, aankopen voor verhuur aan gebruikers in de zorg- en welzijnssector en, vanaf 2008, verkoop. Uit de verslaglegging blijkt echter niet in hoeverre deze cijfers werkelijk zijn gerealiseerd, omdat in de verslaglegging geen 1-op-1 terugkoppeling plaatsvindt.

In 2010 is een visie op vastgoed ontwikkeld samen met de Achterhoekse Corporaties (ACo), gemeenten en andere stakeholders in de regio. Het is in 2010 niet gelukt de ambities op het gebied van verkoop te realiseren. De verkoop is met 50% achtergebleven bij het plan als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Externe invloeden, zoals de (krediet)crisis en de noodzaak tot wijziging van het bestemmingsplan, hebben als gevolg gehad dat de bouw van zorgappartementencomplex aan de Boddens Hosangstraat vertraging heeft opgelopen. Ondanks deze externe ontwikkelingen, zijn voorbereidende werkzaamheden gestart en is aanvang bouw medio 2011 voorzien.

De verbetering van het bestaande woningbezit wordt uitgevoerd in het kader van het kwaliteitsbeleid. Een sprekend voorbeeld daarvan is de herstructurering van de wijk Oosseld in 2004 - 2014. Sité investeert actief in maatschappelijk vastgoed in de vorm van de aankoop van een gezondheidscentrum in Hoog-Keppel in 2008 en de bouw van een MFA's (Multi functionele Accomodaties) in de wijk Oosseld (2010).

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld, alles afwegend, op de norm, met een 7. Vooral vanwege de aangepaste ambities en bewust gemaakte keuzes ten aanzien van het (des)investeren in vastgoed.

Ambities en prestaties kwaliteit wijken en buurten

Sité heeft leefbaarheid hoog op de agenda staan. In 2009 is een nieuw leefbaarheidsbeleidsplan ontwikkeld met concrete doelen en acties. Voorbeelden hiervan zijn de inzet van de buurtconciërge en de wijkregisseur, de inzet van wijkteams en een vastgesteld jaarlijks bedrag van € 221.000 voor stimulering van leefbaarheid. Ook maatregelen met betrekking tot huftergedrag, screening van bewoners en woonfraude dragen bij aan de leefbaarheid. Sité doet mee aan de tweejaarlijkse LEMON (LEefbaarheidsMONitor)-enquête en scoort daarop een ruime 7(2007: 7,5, 2009: 7,4).

De voorzieningen in buurten en wijken en in de kleine kernen worden versterkt door middel van schoonmaakacties, het meedoen aan MADD en NL.Doet! De betrokkenheid van bewoners bij deze projecten vergroot het draagvlak en de kans op realisatie. Dit was het geval bij het wijkvisietraject van de wijkteams in De Hoop en de Jubileumbuurt, het realiseren van speel- en sportruimtes, een schaapskooi en buurtrangers in de wijken Overstegen en de Muziekburt en het omvormen van het plein in De Veentjes tot een aantrekkelijke ontmoetingsplek.

De sociale en economische infrastructuur en emancipatie wordt eveneens versterkt door de ontwikkeling van onder andere participatieteams en klantenpanels, de inzet van ROC-deelnemers, werkervaringsprojecten voor bouwvakkers, de opleiding van werklozen tot energieadviseur in de wijken en een traject, samen met de Stichting Bedreïvigheid, om dak- en thuisloze jongeren te bewegen tot de door hen zelf gekozen bedrijvigheid.

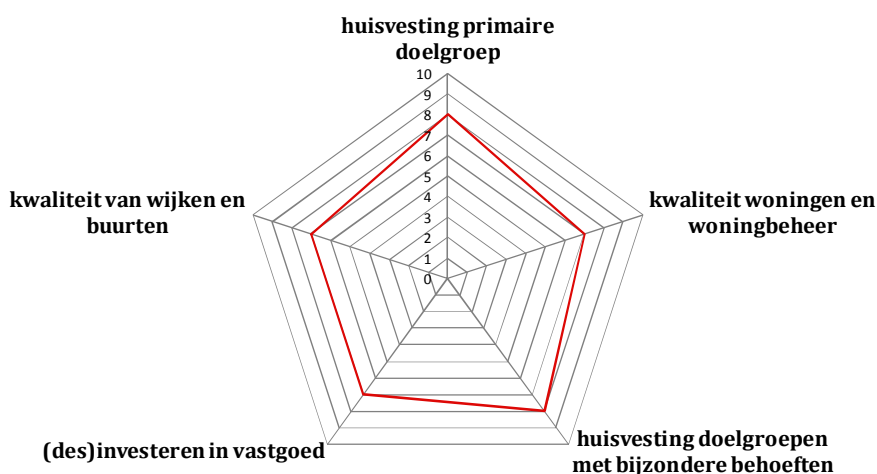
De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven werkgebied en prestaties Sité Woondiensten

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Sité Woondiensten gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2007-2010.

5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven



5.3 Beoordeling visitatiecommissie

De prestatietabel, die door de gevisiteerde corporatie ruim voor aanvang van de visitatie ingevuld dient te worden, is voor wat betreft het Presteren naar Opgaven door interne omstandigheden bij Sité pas beschikbaar gekomen op de tweede interviewdag. De inhoud van de tabel is daardoor niet bij de gesprekken betrokken, echter voor zover mogelijk wel bij de oordeelsvorming door de visitatiecommissie.

De prestatieafspraken met de gemeenten zijn in de visitatieperiode gaan schuiven als gevolg van de verworven inzichten in de gevolgen van de bevolkingskrimp. In de visie van de Achterhoekse Corporaties (Aco) op strategisch voorraadbeleid in de regio Achterhoek 2020-2040 is vermeld: "Vanaf 2020 krijgen we in de Achterhoek te maken met krimp van het aantal huishoudens. Van de geplande 14.000 woningen worden er tot 2020 nog slechts 5.900 gerealiseerd. Als ACo vinden we zelfs dat het woningbouwprogramma terug moet naar 3.300 woningen tot 2020. We willen voorkomen dat er teveel woningen worden gebouwd. Het verschil tussen 5.900 en 3.300 zien we als 'wachtkamerplannen' die uitgevoerd kunnen worden als uit monitoring blijkt dat de woningmarkt het toelaat."

Op 1 juni 2008 zijn de prestatieafspraken met Gemeente Doetinchem, Gemeente Bronckhorst, Sensire, IJsselkring en Zozijn herijkt. Al in 2010 zijn nieuwe afspraken voor de gemeente Doetinchem in concept ontworpen. De "Samenwerkingsovereenkomst 2009-2013 gemeente Bronckhorst" lijkt eveneens toe aan herziening. Wethouder A. Baars van de gemeente Bronckhorst

stelt in het meeste recente visiedocument van Sité (Kompas, 2010) onder het hoofdstuk “Samen optrekken in de krimp”: “Als je de krimp serieus neemt, moet je ook het lef hebben om bouwprojecten stil te leggen”.

De notitie “Beleidsmatige beslispunten Opgaven Wonen en Zorg, voorjaar 2010” (mede gericht op de steeds belangrijker wordende doelgroep van ouderen met een zorgvraag) met een investeringsraming van € 28 miljoen euro tot 2020 is niet vertaald in een concreet uitvoeringsplan. In de notitie wordt wel een werkgroep voor de verkenningsfase voorgesteld.

Visiedocumenten, waarin Opgaven zijn vermeld, blijken voorhanden; zij bieden door de aanhoudende reflectie op de marktontwikkelingen echter onvoldoende harde, meetbare indicatoren om de Prestaties naar Opgaven te kunnen toetsen.

Zoals al vermeld in het vorige hoofdstuk wil dat overigens niet zeggen dat Sité niet zal blijven investeren in het aanbod. De nadruk ligt op kwaliteit, herstructurering, duurzaamheid en een heroriëntatie op de doelgroepen.

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties schrijft voor dat, *“indien geen opgaven in prestatieafspraken zijn vastgelegd en ook geen beleidsdocumenten beschikbaar zijn (zoals bijvoorbeeld een woonvisie of leefbaarheidsvisie), dan kan dit perspectief niet worden beoordeeld”*.

Het zich onthouden van een oordeel op (een deel van dit) prestatieveld omdat de documenten waarin de opgaven zijn vastgelegd niet actueel of concreet genoeg zijn zou naar de mening van de commissie geen recht doen aan de dynamiek, de veranderingsgezindheid en de beleidsmatige progressie die bij Sité in de visitatieperiode is ontstaan. Op basis van de beschikbare documenten en interviews heeft de commissie voldoende aanknopingspunten gevonden voor onderstaand oordeel, waarbij op enkele onderdelen dieper wordt ingegaan op de interpretatie van feiten en tot standkoming van het oordeel.

Opgaven en prestaties huisvesten primaire doelgroep

De beschikbaarheid, woningtoewijzing, betaalbaarheid en de bevordering van het woningbezit hebben in de visitatieperiode alle aandacht gehad van de corporatie. In de prestatieafspraken tussen Sité en de gemeente Doetinchem staan als doelen met betrekking tot de (doel)groepen:

- *“Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de lagere inkomensgroepen vergroten, evenals andere groepen die minder mogelijkheden hebben hun woonomstandigheden te beïnvloeden;*
- *Zo groot mogelijke keuzevrijheid voor de potentiële koper voor koop, huur, koopgarant, et cetera.”*

In de prestatieafspraken met de gemeente Bronckhorst wordt gestreefd naar het bieden van voldoende ruimte aan de eigen inwoners en de mogelijkheid om binnen de eigen gemeente geschikte woonruimte te vinden.

De realisatie van deze doelen is bereikt door het toewijzen van minimaal 90% van de vrijgekomen betaalbare woningen aan klanten met een inkomen lager dan €33.000 en het aanbieden van diverse koop- en huurvormen aan de klanten.

Daarnaast heeft Sité een voortrekkersrol vervuld bij het tot stand komen van de visie op strategisch voorraadbeleid 2010-2020 in de Regio Achterhoek als onderdeel van het samenwerkingsverband Achterhoekse Corporaties (ACo). Uitkomst van dit proces was onder andere het bijstellen van de bouwproductie gezien de krimp.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld, gezien de extra inspanningen van Sité om de 90% eis te halen, de grote mate aan flexibele koop- en huurvormen en de inspanningen ten behoeve van in het opstellen van een visie op strategisch voorraadbeleid met de Achterhoekse Corporaties, boven de norm met een 8.

Opgaven en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

De prestatieafspraken met beide gemeentes, Doetinchem en Bronckhorst reflecteren het streven naar investeren in kwaliteit en duurzaamheid. In de gerealiseerde nieuwbouwprojecten in de visitatieperiode is voldaan aan de principes van duurzaam en levensloopbestendig bouwen.

In 2010 is gestart met de uitvoering van de conditiemeting van de gehele woningvoorraad. Dit gebeurt door eigen medewerkers, die hiervoor zijn getraind en worden begeleid door een extern bureau. De uitkomsten van de conditiemeting vormen de basis voor de onderhoudsbegroting 2011 en later. Het bezit van Sité staat er anno 2010 in de meeste gevallen qua onderhoud voldoende tot goed bij. Alleen bij de complexen uit de onderzoeksvorraad (ongeveer 400 woningen) is het onderhoud op onderdelen, in vergelijking met de rest van het bezit, minder dan gemiddeld.

In 2008 is een standaard Programma van Eisen (PvE) voor nieuwbouw vastgesteld. Doel hiervan is in initiatieffase rekening wordt gehouden met de eisen vanuit het toekomstige beheer van Sité. Hierin is rekening gehouden met alle door de overheid en andere instanties gestelde eisen.

In 2008 heeft Sité voldaan aan de eisen voor het voorzien van het woningbezit van energielabels. In 2009 is doorgedaan met het verbeteren van de energieprestaties van de woningen. Voorlopig zijn energiebesparing en/of CO2-reductie daarbij het eerste doel. Behalve investeren in de woningen vraagt het sturen op duurzaamheid ook om investeren in de openbare ruimte. In gebiedsontwikkeling en wijkontwikkeling zet Sité in op het ontwikkelen van een wijk met toekomstwaarde. Daarbij gaat het niet (enkel) om initiatieven voor de korte termijn, maar ook om duurzame investeringen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7.

Opgaven en prestaties huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

In de prestatieafspraken met de gemeente Bronckhorst wordt gestreefd de woningvoorraad zo goed mogelijk af te stemmen op de vergrijzing en de bestaande woningvoorraad voor senioren op te plussen. Met de gemeente Doetinchem zijn afspraken gemaakt om het aantal nultredenwoningen te vergroten.

Uit diverse documenten blijkt dat Sité een actuele visie op Wonen & Zorg heeft omschreven. Een scan heeft van alle huurwoningen in Bronckhorst de oppluismogelijkheden ten behoeve van zorgbehoevende senioren in kaart gebracht. De opwaardering van het woningaanbod voor senioren wordt meegenomen in het kader van strategisch voorraadbeleid (SVB). In de Caenstraat zijn in 2009/2010 113 woningen opgeplust. In 2010 is gestart met het opplussen van 36 woningen t.b.v. senioren in Leliestraat_Lage Flat (wijk Oosseld). In Steenderen is een aantal woningen opgeplust. In Hummelo is gestart met de verkenningsfase voor het 'opplussen' van 37 woningen.

Er is een Doorzonscan uitgevoerd om zicht te krijgen op potentiële geschikte woningen voor het opplussen en een Programma van Eisen is opgesteld ten behoeve van nultredenwoningen in woonservicegebieden.

Met diverse zorgorganisaties werd in de visitatieperiode samengewerkt door middel van bouw en beschikbaarstelling van woningen voor bijzondere doelgroepen. De prijs/kwaliteitverhouding van

de (voorgenomen) complexen wordt geprezen door Sensire (zie hoofdstuk presteren volgens belanghebbenden). De snelheid van de uitvoering is niet hoog. Betrokken afnemer constateert dat Sité toekomstbestendig bouwt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld boven de norm, met een 8. Dit aangezien Sité Woondiensten zich kenmerkt door een visie op Wonen & Zorg en de verdere stappen die Sité onderneemt op dit terrein, zoals prijs/kwaliteit verhouding.

Opgaven en prestaties (des)investeren in vastgoed

De regio heeft, mede naar aanleiding van een actieve inzet van Sité, de opgaven voor de gehele regio bijgesteld van 14.000 naar 5.900 nieuwbouwwoningen. De focus ten aanzien van investeringen in vastgoed verschuift “van groei naar krimp en van nieuwbouw naar herstructurering”.

Deze verschuiving is, in de prestaties van Sité, zichtbaar vanaf 2009. Vanaf dat jaar blijven de realisatie van nieuwbouw en sloop achter bij het landelijke beeld. Ook de verkoop van sociale huurwoningen en nieuwbouw blijven in dat jaar achter bij de voornemens. De visitatiecommissie ziet vooral de demografische ontwikkelingen en de voorziene effecten daarvan als oorzaak van een terughoudend investeringsbeleid ten aanzien van sloop en nieuwbouw in de beoordelingsperiode. Sité heeft geanticipeerd door de investeringen in vastgoed anders vorm te geven, bijvoorbeeld door meer zorggericht te investeren, bijvoorbeeld in de vorm van Multi Functionele Accomodaties.

De omslag in het denken leidde voor wat betreft de gemeente Doetinchem tot het voornemen van nieuwe prestatieafspraken, die – indien ondertekend - door de betrokken corporaties - vanaf 2011 in werking treden.

Door het feit dat Sité het initiatief heeft genomen om de opgaven in het werkgebied bij te stellen en daarop heeft geanticipeerd door de geleverde prestaties, beoordeelt de visitatiecommissie dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Opgaven en prestaties kwaliteit van wijken en buurten

Sité heeft in afstemming met de gemeente en huurders een strategische wijkvisie voor de wijken Noord en Overstegen en er is een wijkenalmanak samengesteld. Op het gebied van leefbaarheid levert Sité haar bijdrage door het inzetten van wijkconsulenten, huismeesters en door het bekostigen van een buurtconciërge.

Ook ontplooit Sité, samen met bewoners en wijkteams initiatieven ter bevordering van leefbaarheid, zoals opknappen van het park, zwerfvuilactie, aanpassen van verkeerssituaties, realiseren van speel- en sportruimtes en aantrekkelijke ontmoetingsplekken.

In 2009 is een nieuw leefbaarheidsbeleid opgesteld ‘Bewust kiezen voor de buurt’ met daarin een duidelijke taakopvatting ten aanzien van leefbaarheid, de rol- en verantwoordelijkheidsverdeling met andere partijen en 40 leefbaarheidsacties

De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Sité op dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met vertegenwoordigers van belanghebbenden van Sité Woondiensten interviews gehouden. De te interviewen belanghebbende partijen zijn in overleg met het MT van Sité Woondiensten geselecteerd. Op voorhand heeft de visitatiecommissie de wens geuit in ieder geval te spreken met vertegenwoordigers van de gemeenten en de huurdersvereniging. Daarnaast is gesproken met een afgevaardigde van het regionale samenwerkingsverband vanwege de actualiteit van de regionale ontwikkeling op het gebied van krimp. Ook is gesproken met een representant van de zorgsector in de Achterhoek, namelijk de grootste organisatie Sensire. De visitatiecommissie is van mening dat deze belanghebbenden een goede afspiegeling vormen van het werkveld van Sité en dat de geïnterviewden tot een gedegen onderbouwd oordeel over de corporatie zijn gekomen. Alle interviews zijn, verspreid over 2 dagen, afgenomen in de vorm van persoonlijke gesprekken. In deze paragraaf wordt een korte toelichting op de geselecteerde organisaties gegeven alsmede een beknopte terugkoppeling van de gesprekken. Een overzicht met alle geïnterviewde partijen is opgenomen in de bijlagen.

Aan alle externe belanghebbenden is gevraagd een cijfer te geven op de prestatievelden uit de methodiek; *huisvesten van primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesten specifieke doelgroepen, (des) investeren in vastgoed, vernieuwen van wijken en buurten en (indien van toepassing) overige/andere prestaties*. Aan de geïnterviewden is gevraagd het cijfer toe te lichten op basis van de meetschaal welke onderdeel vormt van de methodiek.

Gemeente Doetinchem

De gemeente Doetinchem bestaat uit de stad Doetinchem, de dorpen Gaanderen, Wehl en de buurtschappen Dichteren, Langerak, Wijnbergen en Ijzevoorde. In de gemeente Doetinchem wonen op circa 8.000 hectare grondgebied bijna 57.000 inwoners. Door deze omvang vervult Doetinchem een centrumfunctie op maatschappelijk, cultureel en economisch terrein in de Achterhoek.

Gemeente Bronckhorst

Bronckhorst is een plattelandsgemeente in de Achterhoek. De gemeente ligt tussen de centrumgemeenten Zutphen en Doetinchem. De gemeente telt circa 38.000 inwoners die verspreid wonen over 44 dorpen en kernen. Hengelo, Hummelo, Steenderen, Vorden en Zelhem zijn de bekendste plaatsen. Met een oppervlakte van ruim 28.000 ha is Bronckhorst één van de grootste plattelandsgemeenten van Nederland.

Huurdersvereniging Siverder

De huurdersvereniging, bestaande uit 5 leden en is een adviesorgaan van Sité. De huurdersvereniging heeft periodiek overleg met de directeur/bestuurder van Sité en/of een delegatie van de organisatie. De huurdersvereniging heeft dan de mogelijkheid om zaken op de agenda te zetten.

De huurdersvereniging heeft minimaal 2 keer per jaar overleg met vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen van Sité. Het gaat om de twee leden die op voordracht van de huurdersvereniging in de Raad zijn benoemd.

Regio Achterhoek

De Regio Achterhoek is samenwerkingsverband van 8 gemeenten, de gemeente Doetinchem, Bronckhorst, Berkelland, Oost Gelre, Montferland, Oude IJsselstreek, Aalten en Winterswijk.

Regio Achterhoek is een programmaorganisatie met vier kerntaken: Duurzame economie, Mobiliteit, Vrijtijdseconomie en Regiomarketing, lobby & externe betrekkingen.

De Regio Achterhoek heeft een algemeen bestuur bestaande uit acht collegeleden, één uit elke deelnemende gemeente. De voorzitter is de burgemeester van de centrumgemeente (Doetinchem).

Sensire

Sensire is een aanbieder van diensten op het gebied van zorg, wonen en welzijn voor ouderen en chronisch zieken in de Achterhoek. Kernwaarden voor Sensire zijn betrouwbaar, resultaatgericht, alert, samen en persoonlijk. Ten aanzien van de AWBZ zorg kende Sensire eind 2009 625 intramurale cliënten, 290 cliënten met dagactiviteiten en 5.168 extramurale cliënten. Sensire beschikt over 629 beschikbare plaatsen met AWBZ verblijf. Ten aanzien van huishoudelijke hulp (WMO) kende Sensire eind 2009 7.929 patiënten/cliënten.

6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Het beeld van de belanghebbenden is overheersend positief.

Sité wordt gezien als een betrouwbare partner. De belanghebbenden geven aan een open en serieuze relatie te hebben op basis van gelijkwaardigheid en vrijwilligheid.

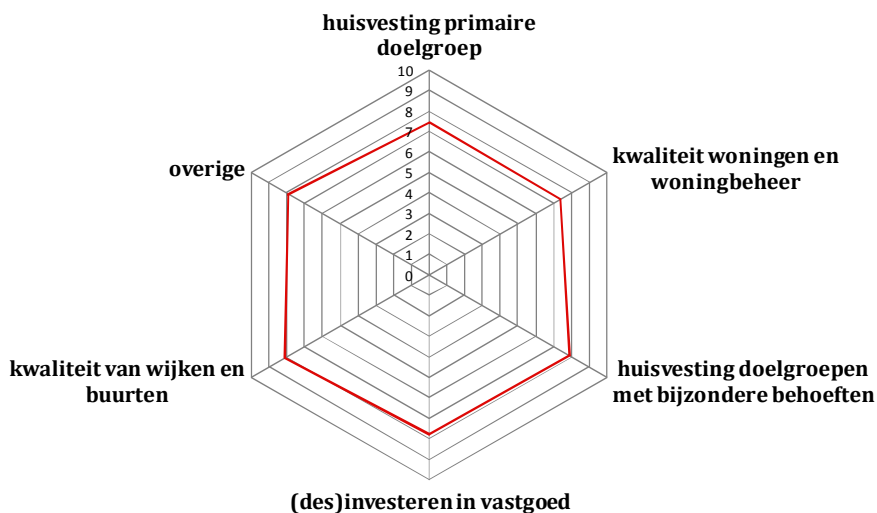
De meest in het oog springende prestatie die Sité de afgelopen jaren heeft geleverd is het op de kaart zetten en nemen van regie op de demografische ontwikkelingen zoals die spelen in de regio. Sité zit overduidelijk aan de knoppen, ook als het over krimp gaat en heeft haar belanghebbenden nadrukkelijk betrokken bij de visievorming met betrekking tot dit onderwerp.

De directeur/bestuurder heeft een belangrijke rol gespeeld in het uitdragen van de visie van Sité en het daaruit voortvloeiende nieuwe beleid en een zakelijker werkwijze. Soms heeft deze zakelijker werkwijze in de beoordelingsperiode de verhoudingen met belanghebbenden (even) onder druk gezet, maar over het algemeen wordt de gebrachte duidelijkheid, visie en regie gecombineerd met de goede persoonlijke verhoudingen tussen betrokkenen zeer gewaardeerd.

Zowel in de regionale ontwikkelingen als ook bij 1-op-1 afspraken met belanghebbenden streeft Sité volgens betrokkenen naar duidelijkheid en goede afspraken en is eveneens bereid verantwoordelijkheid te nemen. De samenwerking met Sité wordt door de belanghebbenden op sommige momenten getypeerd als dynamisch vanwege de vele ontwikkelingen die er spelen en de snelle schakelingen intern binnen de organisatie. Deze dynamiek kan gevolgen hebben voor de samenwerkingsafspraken.

De grote mate van samenwerking en de positieve beoordeling door de belanghebbenden is vaak gedreven vanuit een gedeelde visie op wonen en andere maatschappelijke taken, zoals zorg. De organisatie staat bij de belanghebbenden eveneens bekend als een organisatie met veel kennis en initiatieven die graag meedenkt en open staat voor innovatieve oplossingen. Over Sité bestaat het beeld van een (innovatieve) bouwer van toekomstbestendige woningen met een goede prijs/kwaliteit verhouding.

6.3 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gem.
	1	2	3	4	5	6	
Gemeente ¹	7,3	8	7,7	7,7	7,2	8,7	7,8
Huurdersvereniging	7	6	8	7	7	7	7
Samenwerkingsverband	8	7,5	-	8,5	9	9	8,4
Zorg	-	8	8	8	9	7	8
Gemiddeld per prestatieveld	7,4	7,4	7,9	7,8	8,1	7,9	7,8

Toelichting prestatievelden: 1. Huisvesting primaire doelgroep, 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer, 3. Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, 4. (Des)investeringen in vastgoed, 5. Kwaliteit wijken en buurten en 6. Overig.

Ten aanzien van de overige prestaties beoordelen de belanghebbenden Sité Woondiensten vanwege de initiërende rol die de corporatie inneemt in de regio Achterhoek, buiten het (directe) eigen terrein van de woningcorporatie. De corporatie weet op de goede momenten initiatief te nemen en investeringen te doen en doet dat vanuit een strategische visie.

¹ De cijferbeoordeling door de gemeente betreft een rekenkundige onderbouwing van gesprekken met 3 wethouders; 2 wethouders volkshuisvesting, uit respectievelijk Doetinchem en Bronckhorst, en een wethouder Zorg en Welzijn uit Doetinchem. Om de belanghebbenden per terrein evenveel gewicht te geven zijn de cijfers op deze wijze berekend.

6.4 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling

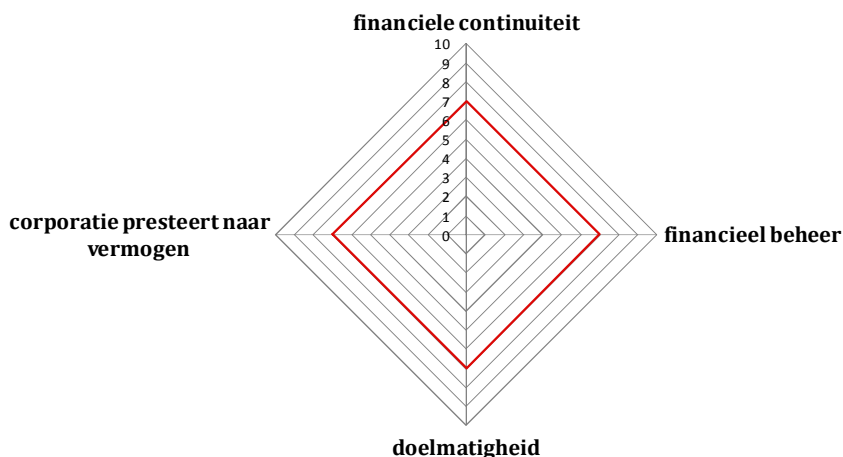
De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven. Opvallend bij de beoordelingen is:

- dat alle belanghebbenden de ontwikkeling herkennen die Sité de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. De organisatie heeft zowel intern als naar de buitenwereld orde op zaken gesteld. De organisatie is zakelijker geworden, maar wel met een duidelijke focus op de relationele, menselijk maat. Deze verandering is voor alle belanghebbenden consistent geweest en heeft in grote lijnen geleid tot effectievere samenwerking;
- de betekenis van Sité bij de regionale ontwikkelingen met betrekking tot krimp wordt gezien en gewaardeerd door de belanghebbenden. De rol die Sité, en vooral de directeur/bestuurder, hierin heeft gespeeld en nog speelt is naar opvatting van de belanghebbenden essentieel. Dit proces krijgt een hoge waardering.

De visitatiecommissie rondt het gemiddelde van de beoordelingen af op een 7,8.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de financiële continuïteit

Vermogenspositie

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft in 2007 een A-oordeel (“de voorgenoemde activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie”), in 2008 en 2009 een C-oordeel (“de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leidt tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting”) en in 2010 een A1-oordeel gegeven. Vanaf 2008 is Sité Woondiensten zich gaan heroriënteren op de effecten van krimp. Om die reden is de opgave geherdefinieerd. Als gevolg daarvan is, naar het oordeel van het CFV, een vermogensovermaat ontstaan. Volgens de inzichten van Sité is deze overmaat echter nodig om investeringen zoals verwoord in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) de komende jaren te financieren. De visitatiecommissie onderschrijft deze redenering gezien de geprognosticeerde opgave van Sité Woondiensten in de komende jaren.

De focus van de financiële sturing ligt op kasstromen. In de jaarrekeningen wordt een onderbouwde bedrijfswaarde gepresenteerd. Daarin worden de mutaties ten opzichte van het vorige jaar inzichtelijk gemaakt. Doelstellingen worden voornamelijk met betrekking tot kasstromen geformuleerd en niet voor de bedrijfswaarde. Deze keuze van Sité past binnen het financieel beheersingsmodel. Gedurende de gehele beoordelingsperiode heeft deze sturing (impliciet) geleid tot een (ruim) voldoende vermogenspositie.

De visitatiecommissie beoordeelt de vermogenspositie conform de norm, met een 7.

Liquiditeit

Sité Woondiensten heeft in de beoordelingsperiode steeds een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporatie heeft zicht op de lange termijn kasstromen. Daarnaast is een financieel beleidsplan ontwikkeld op basis waarvan het inzicht in de liquiditeit de komende jaren nog verder wordt verbeterd.

De visitatiecommissie beoordeelt de liquiditeit conform de norm met een 7.

Integrale kasstroomsturing

De corporatie heeft inzicht in de opgave voor de komende jaren op de kasstromen op basis van de krimpheroriëntatie die is doorvertaald in het Strategisch Voorraad Beleid. Naar het oordeel van de visitatiecommissie heeft Sité Woondiensten voldoende zicht op de effecten van het voorgenomen beleid. Het eerder genoemde financieel beleidsplan geeft aan hoe de sturing in de komende jaren wordt uitgediept en geprofessionaliseerd.

De financiële sturing van de organisatie is gebaseerd op inzicht in de kasstromen. Daarom heeft de organisatie dagelijks extracomptabel in detail zicht op de kasstromen ten behoeve van treasury en beheersing van het werkkapitaal. Ook in de maandelijkse interne rapportages (thermometers) zijn de kengetallen of indicatoren met betrekking tot kasstromen opgenomen. De kasstroomoverzichten worden drie keer per jaar op formele wijze samengesteld ten behoeve van rapportages aan de Raad van Commissarissen.

Met betrekking tot de operationele kasstromen ligt de rentedekkingsgraad in alle jaren ruim boven de norm van 1,3. De corporatie hanteert normen voor een maximale onrendabele top. Over de gehele portefeuille wordt impliciet een direct rendementseis gehanteerd. In 2010 is besloten deze impliciete eis expliciet te maken. Met de invoering van Aedex/IPD en de formulering van het financieel beleidsplan worden de inzichten aangescherpt en de behoefte aan aanvullende stuurinformatie aangescherpt.

Ten aanzien van portfoliokasstromen hanteerde Sité in de beoordelingsperiode geen Internal Rate of Return (IRR). In de jaarrekening is in de toelichting een bedrijfswaardeberekening opgenomen.

Voor de financieringskasstromen stuurt Sité woondiensten niet op een investerings- en financieringsratio. De loan-to-value-ratio komt uit op 14%.

Concluderend beoordeelt de visitatiecommissie de integrale kasstroomsturing conform de norm, met een 7. De onderbouwing hiervoor is dat de sturing op operationele kasstromen op orde is en extracomptabel wordt gevolgd. Voor portfolio- en financieringskasstroom ontbreken nog elementen. Positief is dat Sité dit zelf al heeft onderkend en een financieel beleidsplan heeft geformuleerd om de gesignaleerde zaken aan te pakken.

Prestatieveld financiële continuïteit	Beoordeling visitatiecommissie
Vermogenspositie	7
Liquiditeit	7
Integrale kasstroomsturing	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit met een 7.

Beoordeling van het financieel beheer

Planning- en controlcyclus

Sité woondiensten heeft in de beoordelingsperiode vanaf 2009 voor het eerst gewerkt met een Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Daarin wordt rekening gehouden met ambities en opgaven en de gevolgen van krimp. Dit SVB is deels geïntegreerd in de Planning & Control-cyclus.

Het systeem van begroten en rapporteren werkt over het algemeen goed. De aansluiting tussen begroting en realisatie laat door de jaren heen relatief grote verschillen zien op de posten 'boekwinsten verkopen van bestaande woningen', 'kosten van onderhoud', 'projectresultaten' en 'overige bedrijfslasten'. Op deze posten kan nog nauwkeuriger worden begroot.

Vanaf 2008 is naast de tertiaalrapportage (Sité werkt in tegenstelling tot de meeste corporaties niet in kwartalen) maandelijks aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van thermometers waarin de belangrijkste kengetallen met financiële impact stonden vermeld.

Het accountantsoordeel is positief over het interne financieel beheer.

De visitatiecommissie is van mening dat Sité met betrekking tot de planning- en controlcyclus conform de norm presteert en waardeert dit met een 7.

Treasurymanagement

De corporatie heeft de kasstromen voor een periode van vijf jaar in beeld, op basis van het document 'Kompas 2010-2014'. Voor de jaren daarna is nog geen harde investeringsbehoefte bekend en wordt gewerkt met normen en aannames. Op basis van de bestaande inzichten is de financieringsbehoefte niet groter dan de som van de beschikbare middelen. Ook beschikte Sité volgens de WSW-rapportages in alle beoordelingsjaren over voldoende borgingsruimte. De overige benodigde financiering is, volgens de planning van Sité, te halen uit de geplande verkoop van het bezit.

Het Treasurystatuut dateert uit 2005 en is nog steeds actueel. Daarnaast werkt Sité met een treasuryjaarplan.

De visitatiecommissie beoordeelt treasurymanagement op de norm met een 7.

Prestatieveld financieel beheer	Beoordeling visitatiecommissie
Planning- en controlcyclus	7
Treasurymanagement	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer met een 7.

Beoordeling van de doelmatigheid

Sité heeft in de afgelopen jaren aantoonbaar gestuurd op doelmatigheid. In vergelijkende cijfers met een referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde zijn de personeelskosten relatief hoog; bijvoorbeeld in 2009 respectievelijk 71.311 versus 62.618 (referentie) en 61.818 (landelijk). Sité heeft echter het onderhoud volledig in eigen beheer. Een groot aantal corporaties besteedt deze activiteit uit. Dit geldt ook voor managementfuncties en (advies)diensten, waarbij Sité ervoor gekozen heeft om deze in vaste dienst te hebben in plaats van te werken met externe inhuur. Een deel van de hogere personeelslasten wordt hierdoor verklaard.

De netto bedrijfslasten zijn hoger dan het landelijke gemiddelde, maar lager dan die van de referentiewerkschap.

Het aantal verhuurbare eenheden per full time equivalent (fte) is lager dan die van de referentiewerkschap en het landelijk gemiddelde. Dit is een aanwijzing dat het personeelsbestand van Sité Woondiensten relatief groot is.

Vanaf 2009 zijn door de werkschap stappen gemaakt om de organisatie aan te passen het aantal zogenaamde full time equivalenten (fte) terug te brengen en het kostenniveau te verlagen. Dit beleid wordt ook in 2011 voortgezet en is vertaald naar een concrete reductie in de begroting 2011. Concluderend ziet de commissie over de afgelopen 4 jaar een toenemende aandacht voor doelmatigheid. In vergelijking met referentiewerkschappen en landelijke cijfers zat Sité absoluut aan de hoge kant, echter relatief kent Sité een minder snelle toename dan de referentiewerkschap en het landelijk gemiddelde. Gezien de actieve sturing in de laatste twee jaren van de beoordelingsperiode is de visitatiecommissie van mening dat Sité hiermee presteert op de norm, een 7.

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld doelmatigheid met een 7.

Beoordeling van de vermogensinzet

Visie op vermogensinzet

De visie op de inzet van vermogen van Sité wordt onderbouwd in de documenten Compassie en Kompas. Tevens werkt de organisatie jaarlijks met kadernotities met een motivering waarop in het betreffende jaar wordt geïnvesteerd. In aanvulling daarop is Sité de Aedexmethode gaan toepassen waardoor inzicht is ontstaan over de effectiviteit van de inzet van kasstromen en vermogen. De visitatiecommissie beoordeelt de visie op de inzet van vermogen van Sité met een 7.

Mogelijkheden verruimen

De werkschap stuurt primair op kasstromen en formuleert daar haar doelstellingen op. Dat geeft de organisatie voldoende inzicht in mogelijkheden om het vermogen te verruimen. Het is voor Sité in de beoordelingsperiode niet noodzakelijk geweest zich op verruiming te oriënteren. Ook op dit onderdeel presteert de werkschap op de norm, een 7.

Maximale inzet vermogen

Sité Woondiensten heeft een ontwikkeling meegemaakt in de beoordelingsperiode van deze visitatie. De eerste jaren werden gekenmerkt door een ruime opvatting van wat binnen de definitie van maatschappelijke prestaties viel. Daarna kwam een periode van herwaardering die leidde tot een andere afweging van de rol van de werkschap en inzet van middelen. Vervolgens kwam krimp op de agenda en werden de effecten van daarvan in kaart gebracht.

Zoals eerder werd aangegeven is het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting voor de jaren 2009 en 2010 van oordeel geweest dat Sité Woondiensten beschikt over een vermogensovermaat. De werkschap zelf geeft aan dat dit vermogen in de komende jaren noodzakelijk is om de voorgenomen maatschappelijke prestaties in die jaren in te kunnen vullen. De visitatiecommissie onderschrijft deze visie op grond van de gepresenteerde scenario's en ontwikkelingen en beoordeelt dat de

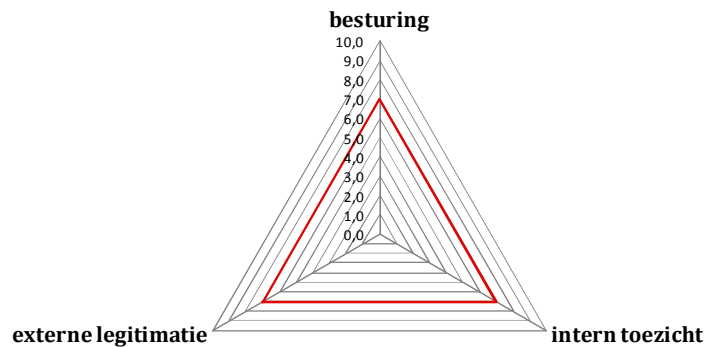
corporatie haar vermogen in de visitatieperiode conform de norm heeft ingezet op maatschappelijke prestaties. Het cijfer is een 7.

Prestatieveld vermogensinzet	Beoordeling visitatiecommissie
Visie op vermogensinzet	7
Mogelijkheden verruimen	7
Maximale inzet vermogen	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet met een 7.

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de besturing

Plan

Alle documenten in de beleidscyclus op het gebied van planning (Compassie, Kompas, kadernotities, Terugblik en Vooruitblik) en afspraken met derden zijn voorhanden. Door de Raad van Commissarissen (Raad van Commissarissen) goedgekeurde kernwaarden, missie, visie en doelen zijn met de gehele organisatie (en belanghebbenden) gedeeld. De strategievorming wordt actief beïnvloed door belanghebbenden, zoals de huurdersvereniging, de gemeenten en intern, de Ondernemingsraad. De resultaten van Klanttevredenheidsonderzoeken, bijvoorbeeld de tweejaarlijkse LEMON-enquête worden verwerkt in het beleid.

Sité hanteert een managementinformatiesysteem waarin de planning wordt geconfronteerd met de realisatie. Gedurende de beoordelingsperiode is Sité zich steeds bewuster geworden van het feit dat de doelen en opgaven meer concreet geformuleerd moesten worden. De visitatiecommissie heeft waargenomen dat met het concreter formuleren van de doelen in de loop van de afgelopen jaren ook het managementinformatiesysteem volwassen is geworden. Hiermee kunnen de geplande en gerealiseerde resultaten worden gevolgd. Ook hanteert Sité een risicoanalyse en treasuryrapportages.

Planningen, zoals het Ondernemingsplan en het Jaarplan, worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Sité onderzoekt de klanttevredenheid en de ondernemingsrisico's.

De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (inclusief risicomanagement). Sité voldoet aan de normen op het gebied van de besturing. De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld 'plan' dan ook met een 7.

Check

De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als naar bedrijfsvoering) periodiek monitoren. Sité maakt voor het monitoren gebruik van het jaarverslag en de tertiaalrapportages en (vanaf 2008) maandelijks thermometerrapportages waarin de belangrijkste financiële kengetallen worden gepresenteerd.

Sité verantwoordt zijn prestaties in het jaarverslag en in het document “Terugblik en Vooruitblik”, dat wordt gepubliceerd op de website. In dit document is, over de afgelopen 4 jaar, niet altijd 1-op-1 zichtbaar welke resultaten wel gepland, maar niet gehaald zijn. Voorbeeld hiervan is de verslaglegging over de in 2010 geplande appartementenbouw aan de Boddens Hosangstraat.

In de visitatieperiode is het aantal (management)rapportages uitgebreid en is de kwaliteit daarvan verbeterd. Daardoor is de organisatie nu beter dan in het begin van de visitatieperiode in staat om de prestaties te monitoren.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld ‘check’, met name vanwege de beperkte herleidbaarheid, conform de norm, met een 7.

Act

De corporatie stuurt actief bij indien er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd of stelt beredeneerd de plannen bij. Sité is in staat gebleken tijdig en pro-actief te sturen op de trendbreuk van de bevolkingsomvang, hetgeen zichtbaar is in de bijgestelde nieuwbouwplannen van 2009 en 2010. Doordat het beleid tijdens de onderzoeksperiode drastisch is bijgesteld, komt daaruit voort dat de prestaties de eerder geformuleerde streefgetallen niet halen. Hierover is open gecommuniceerd met belanghebbenden; zo heeft er in 2009 een stakeholdersdebat plaatsgevonden.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld ‘act’ om die reden conform de norm met een 7.

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	7
Check	7
Act	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een 7.

Intern toezicht

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

In de Raad van Commissarissen is sprake van een open cultuur waarin het mogelijk is om alle onderwerpen bespreekbaar te maken. In het gesprek met de visitatiecommissie heeft de Raad van Commissarissen dit met voorbeelden kunnen illustreren.

In de verslagen van de Raad van Commissarissen zijn alle relevante onderwerpen weergegeven. De Raad kiest er voor op sommige onderdelen beknopt verslag te leggen. De gevoerde discussies worden in de verslagen niet in detail beschreven. De uitkomst van de discussies of het genomen besluit wordt helder vastgelegd. Het niet herleidbaar tot op persoonsniveau opnemen van de discussie is een bewuste keuze van de Raad van Commissarissen van Sité. De Raad van

Commissarissen streeft namelijk naar een eensluidend advies. Mocht een lid van de Raad van Commissarissen een afwijkende stem of keuze hebben, dan wordt dit vermeld in de notulen. De Raad van Commissarissen evalueert zichzelf jaarlijks onder externe begeleiding, en evalueert zijn directeur/bestuurder in het licht van vooraf gemaakte afspraken. Over beide wordt verantwoording afgelegd in het jaarverslag.

De Raad van Commissarissen is in zijn rol als werkgever voldoende kritisch naar de directeur/bestuurder waar het gaat om verbetering van de bedrijfsvoering en anticiperen op de veranderende omgeving. De verslagen van de Raad van Commissarissen geven hier blijk van. Zonder te treden in de ruimte van de directeur/bestuurder kan de Raad van Commissarissen informatie vergaren. Vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen voeren gesprekken met de ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersvereniging.

De Raad van Commissarissen telt vijf leden en voldoet daarmee aan het minimum vereiste aantal leden. De leden van de raad zijn onafhankelijk. Nieuwe leden worden geworven op basis van een profielschets via een wervingsprocedure. Er wordt gestreefd naar diversiteit in de samenstelling van de Raad op basis van affiniteit, deskundigheid en sekse van de leden.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de Raad van Commissarissen conform de norm met een 7.

Het toetsingskader

De bestuurs- en besluitvormingcyclus is voorhanden en geborgd. De Raad van Commissarissen baseert zijn besluitvorming en het besluitvormingsproces op de jaarlijkse beleids- en bestuurscyclus waarbij duidelijke toetsingskaders worden gehanteerd. De visitatiecommissie heeft inzage gehad in diverse documenten, zoals het Ondernemingsplan, de Kadernotitie, de begroting en prestatieafspraken met gemeenten. Uit de vergaderverslagen blijkt dat de Raad hiervan actief gebruik maakt.

De visitatiecommissie beoordeelt het toetsingskader conform de norm, met een 7.

Governance code

De Raad van Commissarissen werkt volgens het principe ‘pas toe of leg uit’, hetgeen ook door de visitatiecommissie is vastgesteld. De Governancecode is op maat naar de situatie van Sité ingevuld en afwijkingen worden onderbouwd en verantwoord. De Raad van Commissarissen hanteert geen remuneratie- of auditcommissie omdat de Raad van Commissarissen van mening is dat dit de algemene betrokkenheid doet afnemen. Een deel van de Raad van Commissarissen spreekt tweemaal per jaar met de huurdersvereniging.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld governance code met een 7.

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren Raad van Commissarissen	7
Toetsingskader	7
Toepassing governancecode	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht gemiddeld met een 7.

Externe legitimatie

Externe legitimatie

Een belanghebbendenregister op de website van Sité ontbreekt.

De Raad van Commissarissen voldoet aan de eisen op het gebied van de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden door het voeren van overleg met de huurdersvereniging. In verslagen worden deze overleggen vastgelegd. Er is tweemaal per jaar een gesprek tussen een afgevaardigde of een delegatie van de Raad van Commissarissen en huurdersvereniging; de bestuurder heeft samen met het management geregeld overleg met de huurdersvereniging en de Ondernemingsraad.. Naast het reguliere huurdersoverleg kent Sité ook nog andere vormen van overleg met de huurders. Zo is in 2009 een huurdersdebat georganiseerd.

De Raad van Commissarissen is voldoende betrokken bij de organisatie; er is gestructureerd overleg met managers en huurders over het voorgenomen beleid. Formele contacten met overige stakeholders worden vermeden omdat deze voor rekening zijn van de directeur/bestuurder. De Raad van Commissarissen wordt volgens plan geïnformeerd over de voortgang van de prestaties. Het management van Sité heeft daarnaast overleg met wijkcommissies en buurtconciërges.

De visitatiecommissie beoordeelt de externe legitimatie conform de norm, met een 7.

Prestatieveld externe legitimatie	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimatie	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie met een 7.

9 Bijlagen

9.1 Overzicht geïnterviewde personen

9.2 Korte cv's visitatoren

9.3 Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren

9.4 Werkwijze visitatiecommissie

9.5 Meetschaal

9.6 Bronnenoverzicht

9.7 Uitgebreid overzicht prestaties Sité Woondiensten

9.1 Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Sité Woondiensten

- de heer H. Scheinck (voorzitter)
- de heer J. Jurriëns
- de heer B. Hobbelink
- mevrouw M. Smeijers

Directeur/Bestuur Sité Woondiensten

- de heer C. Martinot, directeur/bestuurder

Leidinggevende Innovatie en Strategie Sité Woondiensten

- mevrouw E. Birkenhäger

Managementteam Sité Woondiensten

- de heer H. van Es (manager Wonen)
- de heer B. Gunsing (manager Bedrijfsvoering)
- de heer R. van der Heide (manager Strategie & Vastgoed)

Ondernemingsraad Sité Woondiensten

- de heer W. Brugman
- de heer T. Reijnders

Gemeente Doetinchem

- de heer P. Drenth (wethouder Volkshuisvesting)
- de heer O. van Dijk (wethouder Zorg & Welzijn)

Gemeente Bronckhorst

- de heer A. Baars (wethouder Volkshuisvesting)

Bewonersvereniging Siverder

- de heer H. Veenekamp (voorzitter)

Sensire

- de heer M. van Rixtel (directeur)
- de heer J. Meijer (manager Vastgoed)

Regio Achterhoek

- de heer J.B. Wilschut (secretaris)

9.2 Korte cv's visitatoren

Gert van den Burg (voorzitter) is actief als adviseur, trainer, coach, facilitator, interim manager vanuit zijn bureau CFO Consult. Daarnaast is hij toezichthouder bij een woningcorporatie. Hij opereert bij zowel woningcorporaties, lokale overheid als organisaties in de profit-sector op het terrein van strategie-executie, bedrijfsvoering en financieel management. Een belangrijk deel van zijn tijd besteedt hij de vorming van financiële professionals, zodat zij als volwaardig business partner het topmanagement terzijde kunnen staan.

Mieke van den Broek - Hanskamp (lid) heeft langdurige ervaring met het uitvoeren van Corporate Governance vraagstukken. Zij zet zich graag in als veranderaar in een complexe professionele omgeving en is actief als bestuurder en toezichthouder.

Mieke verleent momenteel diensten op het gebied van interim management en advies. Onder meer in onderwijs, overheid, non-profit, zakelijke dienstverlening en kunst & cultuur. Daarvoor was zij onder andere lid van het College van Bestuur van hbo-instellingen en crisismanager bij de Sociale Werkvoorziening.

Jos Herberigs (lid). Beklede functies (o.a.): Directiefuncties in toeristische bedrijven en organisaties, Voorzitter Raad van Bestuur Hanze Vervoer- en Techniek Groep NV, Voorzitter Raad van Bestuur Nederlandse Staatsloterij, Directeur Toezicht bij het Ministerie van SZW, Directeur en plv IG bij de Inspectie voor Werk en Inkomen van het Ministerie van SZW, Algemeen directeur van FNV Bondgenoten, Directeur van de Woningraadgroep BV, Bestuurder van diverse woningcorporaties, adviseurschappen en onderhandelaar met de marktsector o.a. bij ministeries van SZW en VWS in het kader van Europese aanbestedingen

Eviene Peeters (secretaris) heeft als operational auditor geruime ervaring met het uitvoeren van operational audits en bedrijfsvoeringsdoorlichtingen bij grote publieke projecten en verschillende bedrijfsonderdelen binnen ministeries. In die trajecten was Eviene verantwoordelijk voor het vastleggen en uitvoeren van documentanalyse en interviews met stakeholders en stond zij aan de basis van de rapportages met bevindingen en aanbevelingen ter verbetering. Binnen woningcorporaties heeft Eviene zich bezig gehouden met het uitvoeren en implementeren van risicomanagement.

9.3 Onafhankelijkheidsverklaring

Resources Global Professionals verklaart hierbij dat de visitatie van **Sité Woondiensten** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Resources Global Professionals heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Gert van den Burg verklaart hierbij dat de visitatie van **Sité Woondiensten** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gert van den Burg heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Gert van den Burg** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Gert van den Burg** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Mieke van den Broek – Hanskamp verklaart hierbij dat de visitatie van **Sité Woondiensten** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Mieke van den Broek – Hanskamp heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Mieke van den Broek – Hanskamp** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Mieke van den Broek – Hanskamp** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Jos Herberigs verklaart hierbij dat de visitatie van **Sité Woondiensten** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jos Herberigs heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jos Herberigs** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jos Herberigs** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Eviene Peeters verklaart hierbij dat de visitatie van **Sité Woondiensten** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Eviene Peeters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Eviene Peeters** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Eviene Peeters** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

9.4 Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelen (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance). Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelen.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Resources Global Professionals een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

9.5 Meetschaal

In dit visitatierapport is, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, de onderstaande meetschaal gebruikt, waarmee de prestaties van Sité Woondiensten zijn beoordeeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot 5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan 35%

9.6 Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik kunnen maken van de hierna opgesomde documenten.

- Samen werken aan wonen 2005-2010, Prestatieafspraken tussen Gemeente Doetinchem en Sité Woondiensten, mei 2005
- Conclusies vraagaanbodverhouding Woningmarktscan Gemeente Doetinchem van Gemeente Doetinchem, februari 2007
- Klimaatbeleidsplan 2008-2011 Gemeente Bronckhorst “Meer energie voor het klimaat”, maart 2008
- Woonbehoefteonderzoek: Bouwstenen voor de woonvisie van Gemeente Bronckhorst, ProWonen en Sité Woondiensten door Companen, februari 2008
- Woonvisie Bronckhorst (concept), Bouwen met visie en ambitie, door Companen, mei 2008
- Structuurvisie bebouwd gebied Gemeente Bronckhorst, februari 2009
- Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 ‘ Alleen ga je sneller, samen kom je verder’ door Artive, oktober 2010
- Woonvisie Gelderland, kwalitatief woonprogramma 2010-2019 “Keuzevrijheid & identiteit” door Provincie Gelderland
- Raamovereenkomst Osseld tussen gemeente Doetinchem en Sité Woondiensten, juni 2004. Inclusief bijlagen
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting IJsselkring en Sité Woondiensten, 25 januari 2006
- Raamovereenkomst Samenwerken aan Wonen, Welzijn, Zorg en Leefbaarheid. Overeenkomst betreffende samenwerking tussen gemeente Doetinchem en Sité Woondiensten ten behoeve van de ontwikkeling van de Schil 2006-2010, mei 2006. Inclusief artikelwijziging en aanzet memorie van toelichting.
- Samenwerkingsovereenkomst Kamers met Kansen Doetinchem tussen Sité Woondiensten, GGNet, IrisZorg, Stichting Werk en Uitvoering en aannemer Lindernhout, augustus 2007
- Huurovereenkomst Woonruimte tussen Stichting Sité Woondiensten en Stichting Zozijn Zorg, februari en maart 2008
- Samenwerkingsovereenkomst inzake gegevensuitwisseling: Kamers met Kansen Doetinchem, tussen Sité Woondiensten, GG-Net, IrisZorg, Stichting Welk en Uitvoering, Lindenhout Jeugdzorg, februari 2009
- Convenant leerlingbouwplaatsen Achterhoek en Liemers tussen diverse partijen, maart 2009
- Realisatieovereenkomst MFA Oosseld Doetinchem tussen Sité Woondiensten, Gemeente Doetinchem, Sensire, Yunio, IJsselkring, Katholiek Onderwijs Stichting Oost Gelre en Scholengroep GelderVeste, april 2009
- Samenwerkingsovereenkomst 2009-2013, Gemeente Bronckhorts/ProWonen/Sité Woondiensten, oktober 2009
- Convenant voor de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz) in de regio Achterhoek voor de jaren 2009 t/m 2013
- Lemon: input voor het Wijkwerk 2008-2009 van gemeente Doetinchem en Sité Woondiensten aan leden Partneroverleg, september 2007
- Persbericht gemeente Doetinchem “Doetinchemse wijken scoren ruime voldoende in Lemonenquête 2009 met bijlagen uitkomsten, juli 2009
- Visie op strategisch voorraadbeleid 2010-2020 in de Regio Achterhoek door Achterhoekse Corporaties (ACo), oktober 2010
- Spelregels voor de Achterhoekse Corporaties (ACo)

- Krimpen biedt Kansen; demografische ontwikkelingen in de Achterhoek, gezamenlijke uitgave van o.a. Regio Achterhoek en Achterhoeks Corporatie Overleg, april 2008
- Demografische veranderingen in de Achterhoek: Consequenties voor de woningmarkt door Achterhoeks Corporatie Overleg van Companen, december 2007
- 't PAC(t), Plan Achterhoekse Corporaties ism diverse instelling. Maatschappelijke opvang Achterhoek "Werken aan perspectief", juni 2010
- Visie ACo corporaties op de woningopgave in de Achterhoek, augustus 2009
- Demografische ontwikkelingen Achterhoek 2010-2040, "Echt samen werken. Echt Achterhoek", door Heleen Huiskamp
- Aco corporaties gegevens bevolkingsontwikkeling 2005-2010
- Kansenboek Achterhoek
- Uitkomsten accountantscontrole 2006, april 2007
- Managementletter interim-controle 2007 Sité Woondiensten door Ernst & Young Accountants, oktober 2007
- Uitkomsten controle 2007 en overige informatie door Ernst & Young, april 2008
- Accountantsverklaring jaarrekening 2008 van Deloitte, maart 2009
- Rapport van bevindingen control jaarrekening 2008 van Deloitte, maart 2009
- Accountverslag voor boekjaar eindigend op 31 december 2009 van Deloitte, maart 2010
- Managementletter 2008, 2009 en 2010 Sité Woondiensten door Deloitte
- Rapport van bevindingen inzake volkshuisvestingsverslag 2008 van Deloitte, maart 2009
- VROM WWI, oordeel prestaties 2006, 2007 en 2008
- VROM Oordeelsbrief 2008 en 2009
- CFV, beoordeling financiële positie jaarverslag 2006, augustus 2007
- CFV, continuïteitsoordeel 2008, 2009 en 2010
- CFV, oordeelsbrief 2009, maart 2010
- CFV, solvabiliteitsoordeel 2009 en 2010
- CFV, Corporatie in Perspectief Sité Woondiensten, Analyse, Samenvatting en Toelichting 2007, 2008, 2009 en 2010
- Highlights aeDex 2009
- WSW, Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume, 2007, 2009 en 2010
- WSW, Beoordeling verantwoordingsgegevens 2008, november 2009
- Compassie 'Sité Woondiensten op weg naar 2010'
- Kernpunten uit Compassie, februari 2007
- Sité Kompas 'Met Kompas op koers'
- Kadernotitie Sité Woondiensten 2008, 2009, 2010 en 2011
- Duurzaam maatschappelijk investeren in Doetinchem en Bronckhorst. Terugblik op 2008 en vooruitblik op 2009
- Terug en Vooruitblik: Sité in 2009 en 2010
- Speerpunten Sité 2008-2009, juni 2007
- Samenvatting directievoorstel Sité Woondiensten. Beleidsmatige beslispunten inzake Opgave Wonen en Zorg, maart 2010
- (meerjaren)Begroting Sité Woondiensten 2007, 2008, 2009 en 2010
- Treasury jaarplan 2009 en 2010 Sité Woondiensten
- Treasury statuut Sité Woondiensten inclusief bijlagen, november 2005
- Projectplan Deelname aeDex IPD Index Sité Woondiensten
- Sité Woondiensten Jaarstukken 2007: maatschappelijk jaarbeeld en jaarrekening
- Sité Woondiensten Terugblik op 2008
- Sité Woondiensten Jaarrekening 2009
- Sité Woondiensten Terugblik 2009

- Maandrapportage ‘Thermometers Sité 2009’, maand juni, juli, augustus, september, oktober, november
- Maandrapportage ‘Thermometers Sité 2010’, maand februari, maart, april, mei, juni, juli, september, oktober
- Trimesterrapportage eerste, tweede en derde trimester 2007, 2008 en 2009
- Trimesterrapportage eerste en tweede trimester 2010
- Kennisdocument Risicomanagement ‘Risicobewust handelen in de volle breedte van de organisatie, februari 2009
- Presentatie Verkoopstrategie en programma-kasstromen (woningbouwontwikkeling), juli 2009
- Wijkalmanak Sité Woondiensten Voorraad- en wijkgegevens door consultant, september 2010
- Directievoorstel Aanpak strategische wijkvisie, augustus 2009
- Directievoorstel onderzoeksvoorraad, maart 2010
- Resultaat enquête verkoop bestaande woningen, februari 2010
- Standaard Programma van Eisen nieuwbouw Sité Woondiensten, oktober 2008
- Beleidsvoorstel Beleid overname ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen), juni 2009
- Directievoorstel Beleidsmatige beslispunten inzake Actualisatie Opgave Wonen en Zorg, februari 2010
- Overzicht gerealiseerde projecten en in portefeuille binnen de opgave wonen en zorg bij Sité Woondiensten, april 2009 en 2010
- Zorgvastgoed, USUS, juni 2008
- Marketing bij Sité: eerste verkenning van resultaat, doelen en werkwijze, december 2010
- Sité Woondiensten: Leefbaarheid. 1^e peiling in 2009 van het denkmeebsite.nl panel door Newcom, april 2009
- Aanpak van woonfraude bij Sité Woondiensten, december 2009
- Plan van aanpak Sturen op prestaties Sité Woondiensten
- Evaluatie en besluit ‘Snelservice’ Sité Woondiensten, november 2009
- Organisatieontwikkeling Sité Woondiensten door kwartiermakersteam, maart 2010
- MT voorstel dienstenconcept; kanaalsturing en decentralisatie, september 2010
- MT notitie EU-regeling en Toewijzingsbeleid, november 2010
- ICT Beleid Sité Woondiensten 2010 t/m 2013. ‘I- Sité: werken onder architectuur’ door consultants inclusief bijlage, maart 2010
- Directievoorstel Wijziging werkzaamheden VAG en WOL van Wonen naar Vastgoed, juli 2009
- Projectplan Experiment Woonwaardebonnen, juli 2007
- Bestuursvoorstel Overstegen_Buurtkamer voor ouderen, november 2008
- Memo VVE Beheer, maart 2008
- Snelservice Koers richting 2010 (concept) inclusief bijlage (marktverkenning), september 2007
- Notitie inzake uitwerken ‘maatschappelijk investeren’, februari 2009
- Directievoorstel projectmatig werken, augustus 2009
- Beleidsvoorstel Beleid Tuinen, juni 2009
- Directievoorstel Huurbeleid, 31 augustus 2010
- Voorstel evaluatie en besluit Snelservice, november 2009
- Resultaat enquête dienstverlening
- Resultaat enquête nieuwbouw Bloemenbuurt fase D, december 2009
- Beslisdocument herijking sponsorbeleid, november 2008
- Memo Sociale Koop, september 2010

- Imago-onderzoek: Pijler voor efficiënt en doelgericht marketing- en communicatiebeleid, door Companen, augustus 2009
- Directievoorstel kaders bij 2^e proeftuin Sociale Koop, december 2008
- Rapportage peiling 1 2010: Dienstverlening & Kanaalsturing van DenkMeeMetSité Panel door Newcom, juni 2010
- Rapportage peiling 2 2010: Maatschappelijk presteren van DenkMeeMetSité Panel door Newcom, februari 2011
- Rapport klantenonderzoek schoonmaakonderhoud, december 2009
- Notitie Afspraken nakomen en klanttevredenheid, april 2009
- Notitie aanvullende maatregelen voor verbetering dienstverlening en klachtenafhandeling, juni 2008
- Richtlijnen Integriteit Sité Woondiensten, november 2002
- Resultaat onderzoek klanttevredenheid bij klachtenafhandeling, februari 2008
- Notitie inzake besluitvorming over op te pakken acties, prioritering en vervolgtraject inzake Maatschappelijk Ondernemen, april 2009
- Imago- en identiteitsonderzoek van Sité op de woningmarkt door consultants, mei 2010
- Directievoorstel goedkeuring voorstel afzien van voortzetting sociale koop, mei 2010
- Beoordelingsformulier en advies Projectaanvraag 'Pot van 5 miljoen', buurtconciërges Noord en Overstegen, juni 2009
- Directie/MT-voorstel anti-verhufteringsbeleid, november 2010
- Memo ACo betreffende Woonkeuze Achterhoek, oktober 2010
- Projectplan ACo betreffende Woonkeuze Achterhoek, oktober 2010
- Directievoorstel implementatieplan zoekprofielmethode, april 2010
- Eindrapport Klantpeiling Wonen op maat, juni 2010
- Handboek stook- en servicekosten, juli 2010
- Rapportage peiling denkmeesite.nl panel "Klantgestuurd Onderhoud", oktober 2009
- Voorstel Sité Make a Difference Day 2009, januari 2009
- Presentatie Sité Verkoopt! Verkoopstrategie en woningbouwontwikkeling, juli 2010
- Memo Sité betreffende Vaststelling Strategisch Voorraadbeleid, januari 2008
- Labels Strategisch Voorraadbeleid, januari 2008
- Accent Sité, maart en juni 2010
- Directievoorstel Sité Klantgericht werken op basis van de servicenormen van Sité Woondiensten, maart 2010
- MT voorstel Sité dienstenconcept; kanaalsturing en decentralisatie, september 2010
- Missie team Communicatie Sité
- Werkplannen van de Integrale Projecten, Kadernotitie 2010, Sité Woondiensten, januari 2010
- Projectvoorstel Sité Woondiensten kaders vijf miljoen, februari 2009
- Rapport klantpeiling reparaties Sité Woondiensten, oktober 2009
- Memo Sité Woondiensten betreffende Strategisch Voorraadbeleid (SVB), september 2008
- Vastgoedportefeuillestrategie als bijlage bij SVB Sité Woondiensten, september 2008
- Op weg naar een corporatie communicatieplan voor Sité
- Presentatie Vastgoedportefeuillestrategie Raad van Commissarissen studiedag inclusief bijlagen, oktober 2008
- Directievoorstel Sité Woondiensten betreffende tussentijdse besluitvorming SVB, december 2010
- Wijkranking, strategie per wijk SVB Sité Woondiensten, december 2010
- Beleidslabels SVB Sité Woondiensten, december 2010
- Portefeuilleplan kwantitatieve opgave SVB Sité Woondiensten, december 2010

- Memo Sité Woondiensten betreffende Agendapunt 2-F: Beloningscode Bestuurders & Commissarissen, september 2010
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties VROM, april 2009
- Directievoorstel Sité Woondiensten betreft Beter Peter, april 2010
- Directievoorstel Sité Woondiensten betreft RAAD VAN COMMISSARISSSEN rapportages 2010, april 2010
- Directievoorstel Sité Woondiensten betreft directierapportages en BSC 2010, april 2010
- Voorstel analyse en advisering project- en risicomangement Sité Woondiensten van PriceWaterhouseCoopers, juli 2007
- Marktstrategie Sité Woondiensten door Onderzoeksinstituut OTB, augustus 2007
- Memo Sité Woondiensten betreffende Vaststelling Strategisch Voorraadbeleid, januari 2008
- Notitie Sité Woondiensten betreft investeren in leefbaarheid, december 2008
- Bewust kiezen voor de buurt, Investeren in leefbaarheid, Sité Woondiensten, december 2008
- Voorlopig rapport van huurders die zijn verhuisd voor technische adviseurs en woonadviseurs van Sité Woondiensten, juli 2010
- Voortgang notitie Investeren in Leefbaarheid Sité Woondiensten, oktober 2008
- Memo aan RvT Sité Woondiensten betreffende Oosseld: centrum + multifunctionele accommodatie (MFA): voorlopige stedenbouwkundig programma, juli 2006
- Eindrapport klantpeiling Sité Woondiensten Wonen op Maat, juni 2010
- Sité Woondiensten Analyse < €33.000-doelgroep van Companen, mei 2010
- Brief directeur/bestuurder Sité Woondiensten betreffende terugkoppeling nav Stakeholdersdebat 8 december jl., juli 2010
- Procesteam Planontwikkeling (PPO) Sité Woondiensten betreft programmering Doetinchem, februari 2007
- Vastgoedportefeuille Dynamische Woningmarktscan van Gemeente Doetinchem, mei 2007
- Memo betreffende Strategie Vastgoedportefeuille Sité Woondiensten, augustus 2008
- De pot van 5 miljoen. Onderwerpen ter bespreking in het MO, februari 2009
- Agresieprotocol Sité Woondiensten, april 2008
- Memo besluitvorming Raad van Commissarissen inzake Plan- & Projectontwikkelingsprojecten tot en met 30-06-2010, september 2010
- Memo Sité Woondiensten betreffende kredietcrisis: monitoring woningbouwprognose & cashflow en bijlage woningbouwprogramma en directierapportage 3^e trimester 2008, februari 2009
- Conceptbestuursvoorstel Strategisch Voorraadbeleid (SVB) Sité Woondiensten, juni 2008
- Directievoorstel Sité Woondiensten betreffende budget- en kredietbewaking: kredietaanvraag per project per planfase, november 2007
- Ambities en plannen Werkprojecten 2009 Sité Woondiensten, maart 2009
- Presentatie Sité Woondiensten "Huurdersparticipatie nut of noodzaak?"
- Memo Sité Woondiensten betreffende financierings-/ faciliteringsruimte met bijlage risicoanalyse projectenportefeuille, februari en april 2010
- Governancecode Woningcorporaties toegepast door Sité Woondiensten, december 2008
- Memo bestuurder Sité Woondiensten betreffende strategisch voorraadbeleid (SVB) Vastgoedportefeuillestrategie Sité Woondiensten, september 2008
- Werkbeschrijving Klachten- en complimenten Sité Woondiensten
- Memo Sité Woondiensten betreffende toepassing Overlegwet door Sité, juni 2010
- Algemene Inkoop- en aannemingsvoorwaarden Sité Woondiensten, maart 2010
- Corporate governance passage Sité Woondiensten Jaarverslag 2007, 2008 en 2009
- Treasuryjaarplan Sité Woondiensten 2007, 2008 en 2010
- Begroting 2011 en Meerjarenverkenning 2012-2015 Sité Woondiensten, december 2010

- Memo Sité Woondiensten betreffende actualisatie risicoanalyse projectenportefeuille 2^e helft 2010, december 2010
- Toekomstscenarios' woonwijken Aanzet voor strategische beleidsvorming Sité Woondiensten door Woonlab, januari 2010
- Directievoorstel Sité Woondiensten betreffende vervanging telefooncentrale, oktober 2010
- Bestuursvoorstel Sité Woondiensten betreffende (meerjaren)onderhoudsbegroting en conditiemeting, inzet PRC BV, april 2010
- Klokkenluidersregeling Sité Woondiensten (interne meldregeling), juli 2008
- Memo Sité Woondiensten betreffende consequenties doorwerking van risicoanalyse op begroting 2010, december 2009
- Resultaat enquête groot onderhoud Tulpen-, en Lelie- en Pinksterbloemstraat Sité Woondiensten, februari 2010
- Memo Sité Woondiensten betreffende Het Nieuwe Pelgrim, december 2009
- Vervolgtraject SVB in 2011, vertaling van beleid naar consequenties voor de praktijk en voor de klant, december 2010
- Presentatie Directierapportage Bedrijfsvoering 3^e tertiaal 2010 Sité Woondiensten
- Sité op koers, jaarstukken 2010: concept jaarrekening 2010, februari 2011
- Rapportage IPD 2009, Portefeuille analyse service. Vergeleken met IPD / aeDex Standaard Universum Oost-Nederland en Nederland, juni 2010
- Toelichtende voorbeelden PDCA cirkel, opgeleverd door Sité Woondiensten
- Financieel beleidsplan "Vermogen om te investeren" ANI 2010
- Presentatie Huren op Maat Sité Woondiensten "Een woning en een huur die bij mij past.... Ik huur op Maat!", eerste resultaten
- Reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten te Doetinchem, mei 2007
- Profielschets Lid Raad van Commissarissen Sité Woondiensten Doetinchem, december 2008
- Samenstelling Raad van Commissarissen Sité Woondiensten per december 2010
- Notulen vergadering Raad van Toezicht Sité Woondiensten, februari 2007
- Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten, december 2007, december 2008, december 2009 en december 2010
- Verslag Raad van Commissarissen Sité Woondiensten Jaarverslag 2007, 2008 en 2009
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen Sité Woondiensten 2007 en voorjaar en najaar 2009
- Verslag vergadering van Siverder en Sité Woondiensten, 2007, 2008, 2009 en 2010
- Samenvatting (halfjaarlijks) overleg tussen Siverder en Sité, april 2007, april 2008, oktober 2008, april 2009, oktober 2009 en april 2010
- Uitnodiging stakeholdersdebat Sité Woondiensten, december 2010
- Vervolg stakeholdersdebat Sité Woondiensten, december 2009
- Uitnodiging Huurdersdebat "Goede huurder, slechte huurder", juni 2010
- Terugkoppeling workshops Huurdersdebat "Goede huurder, slechte huurder", juni 2010
- Sectorbrede beloningscode "Bestuurders Woningcorporaties" van Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties en Het Debiteurencontact.

9.7 Uitgebreid overzicht prestaties Sité Woondiensten

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze inhoudelijk door Sité Woondiensten aan de visitatiecommissie zijn aangeleverd.

PRESTEREN NAAR AMBITIES/DOELEN

GEREALISEERDE PRESTATIES OP DE PRESTATIEVELDEN	CONCREET BENOEMDE DOELEN	GEFORMULEERDE AMBITIES	OOR-DEEL CIJFER
<p>HUISVESTEN PRIMAIRE DOELGROEP</p> <p>Beschikbaarheid woningen Ruim 90% van de woningzoekenden heeft een inkomen < € 33.000.</p> <p>In 2008 is 92% van de woningen toegewezen aan huishoudens met inkomen < € 33.000.</p> <p>In 2007 is 4.7% van het betaalbare aanbod verhuurd aan huishoudens met een inkomen > € 33.000.</p> <p>In het 2^e tertiaal van 2010 is bij mutatie 97% van de 230 woningen toegewezen aan de primaire doelgroep (norm VROM:90%).</p> <hr/> <p>Woningtoewijzing en doorstroming In 2007 zijn 132 van de vrijgekomen 643 woningen toegewezen in het kader van</p>	<p>HUISVESTEN PRIMAIRE DOELGROEP</p> <p>Beschikbaarheid woningen We leveren maximale inspanning om minimaal 90% van de vrijkomende betaalbare woningen (inclusief nieuwbouw) toe te wijzen aan klanten met een inkomen < € 33.000. (kadernotitie 2009, jaarstukken 2007)</p> <p>Voor de overige 10% geeft Sité voorrang aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000.(huurbeleid) Maximaal 5% van het betaalbare huuraanbod wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen > € 33.000 euro. (kadernotitie 2009, jaarstukken 2007)</p> <p>Indien uit monitoring blijkt dat we de norm niet halen, sturen we bij via HOM of toewijzingsinstrument. (huurbeleid)</p> <hr/> <p>Woningtoewijzing en doorstroming Sociaal vangnet/Urgentie: we wijzen een deel van de vrijkomende woningen direct</p>	<p>HUISVESTEN PRIMAIRE DOELGROEP</p> <p>Beschikbaarheid woningen Sité zorgt voor voldoende betaalbaar aanbod voor huishoudens met een inkomen tot € 33.000. De middeninkomens die zich niet kunnen redden op de woningmarkt willen we niet in de steek laten.</p> <p>Betaalbaarheid en keuzevrijheid -ook voor mensen met een laag inkomen- zijn speerpunt. (kompas, huurbeleid)</p> <hr/> <p>Woningtoewijzing en doorstroming Onze bijzondere aandacht en zorg gaat uit naar mensen die geen regie</p>	<p>7</p>

<p>Urgentie/vangnet. Dat is 20%.</p> <p>In 2008 zijn 152 van de 657 vrijgekomen woningen toegewezen op basis van urgentie (23%).</p> <p>In 2009 zijn 125 van de vrijgekomen 700 woningen verhuurd via urgentie (18%). De beoogde 35% is niet gehaald omdat de vraag in tegenstelling tot de verwachting niet is toegenomen. Aan alle Urgentie/Vangnet-vragen kon worden voldaan.</p> <p>Tussen begin 2007 en 2^e tertiaal 2010 zijn in totaal 498 woningen via Urgentie toegewezen. Dat is 20.9% van het totaal.</p> <p>In 2008 heeft Sité binnen de bestaande voorraad een bijdrage kunnen leveren in het kader van het generaal pardon door 32 statushouders en asielzoekers te huisvesten.</p> <p>Sité is helemaal bij in haar taakstelling i.o.m. gemeente Doetinchem: - 2007: 4 asiel - 2008: 7 asiel - 2009: 29 asiel en 1 GP - 2010: 14 asiel</p> <p>Er is een zeer kleine groep woningzoekenden die ondanks actief reageren in het lotingsysteem binnen een jaar geen geschikte woning heeft gevonden. Deze woningzoekenden worden door Sité na een jaar actief benaderd.</p> <p>-----</p>	<p>toe aan onze primaire klantgroep (met een fysieke, verstandelijke, financiële en/of sociale beperking). Ter vergelijking: - in 2007: 20%; - in 2008: 27%. - in 2009: 35%. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem, kadernotitie 2009)</p> <p>Tot eind 2009 moeten 77 statushouders en asielzoekers worden gehuisvest in Bronckhorst. Sité voert samen met ProWonen deze taakstelling uit. (woonvisie en prestatieafspraken met gemeente Bronckhorst)</p> <p>Sité heeft als doel de wachttijd voor een woning op maximaal één jaar te houden.</p> <p>-----</p>	<p>kunnen voeren over hun leven en/of die het aan middelen ontbreekt. (compassie)</p> <p>Wij maken het mogelijk een geschikte woning te vinden. Ons motto daarbij is marktconform waar het kan, financiële ondersteuning waar het moet. We subsidiëren geen objecten (huizen) maar subjecten (huishoudens). (compassie)</p> <p>-----</p>	<p>-----</p>
--	---	--	--------------

<p>Betaalbaarheid Op 1 oktober 2008 is Sité gestart met het SEV-experiment Huur op Maat (HOM). In de periode van 01-10-2008 tot 01-10-2010 zijn 1.107 HOM-contracten afgesloten. Daarvan hebben 10 woningen (0,9%) een huurprijs > € 652,52. De gemiddelde HOM-huurprijs is in 2010 € 437,76.</p> <p>De bereikbaarheid van huurwoningen is door HOM voor alle doelgroepen toegenomen: - Jongeren (€ 343,49): 515 > 1522 - ½ pers. huishoudens (€ 491,64): 4349 > 6610 - 3 of meer huishoudens (€ 526,89): 5675 > 6874 Er zijn geen woningen exclusief bereikbaar voor hogere inkomens.</p>	<p>Betaalbaarheid We leveren maximale inspanning om minimaal 90% van de vrijkomende betaalbare woningen (inclusief nieuwbouw) toe te wijzen aan klanten met een inkomen < € 33.000. (jaarstukken 2007, kadernotitie 2009)</p> <p>Voor de overige 10% geeft Sité voorrang aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000. (huurbeleid) Maximaal 5% van het betaalbare huuraanbod wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen > € 33.000 euro. (jaarstukken 2007, kadernotitie 2009)</p> <p>Indien uit monitoring blijkt dat we de norm niet halen, sturen we bij via HOM of toewijzingsinstrument. (huurbeleid)</p>	<p>Betaalbaarheid Sité zorgt voor voldoende betaalbaar aanbod voor huishoudens met een inkomen tot € 33.000. De middeninkomens die zich niet kunnen redden op de woningmarkt willen we niet in de steek laten.</p> <p>Betaalbaarheid en keuzevrijheid -ook voor mensen met een laag inkomen- zijn speerpunt. (kompas, huurbeleid)</p> <p>Wij maken het mogelijk een geschikte woning te vinden. Ons motto daarbij is marktconform waar het kan, financiële ondersteuning waar het moet. We subsidiëren geen objecten (huizen) maar subjecten (huishoudens). (compassie)</p>	
<p>-----</p> <p>Bevorderen eigen woningbezit Sinds 2003 biedt Sité Te Woon aan en in 2007 is Sité gestart met het experiment ' Sociale Koop'.</p> <p>Tussen 2003 en 2007 is aan 2611 huishoudens Te Woon aangeboden. In 2007 zijn 500 woningen Te Woon aangeboden: - 27 Huurvast_5 jaar - 4 Huurvast_10 jaar - 3 Huurzeker_5 jaar - 2 Huurzeker_10 jaar - 21 verkoop_Koopgarant - 11 verkoop_regulier</p> <p>In 2008 zijn 65 woningen Te</p>	<p>-----</p> <p>Bevorderen eigen woningbezit We bieden diverse koop- en huurvormen aan waardoor huren en kopen voor de doelgroep meer bereikbaar wordt. (compassie)</p> <p>We willen de komende tien jaar -met uitzondering van de woningen die we absoluut niet kwijt willen- 3100 huishoudens Te Woon aanbieden. (compassie, jaarstukken 2007)</p> <p>We stimuleren doorstroming middels diverse koop- en huurvarianten. (compassie)</p>	<p>-----</p> <p>Bevorderen eigen woningbezit Sité wil klanten invloed geven op de eigendomsvorm van hun woning, de woonlasten en de woonsfeer. Sité wil keuzevrijheid bieden tussen kopen en huren. (jaarstukken 2007, terugblik op/voorblick op 2008/2009)</p>	

<p>Woon aangeboden: - 23 Huurvast_5 jaar; - 2 Huurvast_10 jaar; - 5 Huurzeker_5 jaar - 2 Huurzeker_10 jaar - 19 verkoop_Koopgarant - 9 verkoop_regulier - 1 terugkoop Daarnaast zijn buiten het Te Woon-programma nog 7 woningen verkocht. N.B. In verband met de invoering van HOM zijn Huurvast en Huurzeker per 1 juni uit Te Woon verwijderd.</p> <p>In 2009 zijn 510 woningen Te Woon aangeboden: - 28 verkoop_Koopgarant - 14 verkoop_regulier</p> <p>In 2007 is Sité gestart met het experiment 'Sociale Koop' (SK). 124 klanten hebben een aanbieding gehad. Er is één woning SK verkocht.</p>	<p>Sité en gemeente Bronckhorst onderzoeken de mogelijkheden voor CPO. Hiertoe is in 2009 een pilot opgestart voor 10 starters. (woonvisie gemeente Bronckhorst, terugblik op/voorblik op 2008/2009)</p>		
<p>KWALITEIT WONINGEN & WONINGBEHEER</p> <p>Woningkwaliteit In 2010 is gestart met een conditiemeting van de gehele woningvoorraad, die moet leiden tot een onderhoudsbegroting in 2011. Een Doorzonscan heeft van alle huurwoningen in Bronckhorst de oppluismogelijkheden t.b.v. zorgbehoevende senioren in kaart gebracht.</p> <p>In de Caenstraat zijn in 2009/2010 113 woningen opgeplust.</p> <p>In 2010 is gestart met het opplussen van 36 woningen</p>	<p>KWALITEIT WONINGEN & WONINGBEHEER</p> <p>Woningkwaliteit In 2010 wordt op basis van het beleid Wonen en Zorg een vertaling gemaakt naar het opplussen van de bestaande voorraad voor senioren. (kadernotitie 2010)</p> <p>De gemeente Bronckhorst zet in op de realisatie van 5 woon-servicegebieden in Hengelo, Steenderen, Vorden, Zelhem en Hummelo. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst, kadernotitie 2011)</p> <p>Met Wonen op Maat geven we de klant de mogelijkheid de</p>	<p>KWALITEIT WONINGEN & WONINGBEHEER</p> <p>Woningkwaliteit Het ligt voor de hand een groot deel van de toekomstige woningvoorraad af te stemmen op de groeimarkt: senioren. (woonvisie Bronckhorst)</p>	<p>7</p>

<p>t.b.v. senioren in Leliestraat_Lage Flat (wijk Oosseld).</p> <p>In Steenderen is een aantal woningen opgeplust. In Hummelo is gestart met de verkenningsfase voor het opplussen van 37 woningen.</p> <p>-----</p> <p>Kwaliteit dienstverlening In 2009 is het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid herijkt. In 2011 wordt nieuw ZAV-beleid opgesteld.</p> <p>Ruim 70% van de klanten is tevreden over de kwaliteit van de woning en ruim 80% over de woonomgeving.</p> <p>Onze klanten zijn zeer tevreden over de dienstverlening bij reparaties. 80% geeft een 8 of hoger als rapportcijfer.</p> <p>In het imago-onderzoek krijgt Sité van klanten een hoger cijfer dan gemiddeld bij corporaties. De huurders hebben een positief beeld van Sité t.a.v. openheid en transparantie, klantgerichtheid en maatschappelijk karakter. Lokale betrokkenheid en toekomstgerichtheid scoren het laagst, maar nog steeds boven de norm van 3.5 op een 5-puntsschaal.</p> <p>Dienstverlening via de website is verder uitgebreid. Klanten vinden meer informatie via internet en kunnen digitaal een aantal zaken doorgeven zoals aanmelden van</p>	<p>woning naar eigen wens aan te passen. (trimesterrapportages 2007)</p> <p>-----</p> <p>Kwaliteit dienstverlening Het onderhoud aan de binnenkant van de woningen voeren we klantgestuurd uit. (compassie)</p> <p>We voeren klanttevredenheidsonderzoek en uit. We meten tevredenheid op verschillende onderdelen en scoren daarop minimaal een 7. (kadernotitie 2009 en 2010)</p> <p>In 2010 wordt de dienstverlening aan klanten - waar het moet- geïntensiveerd en zelfredzaamheid van klanten -waar het kan- gestimuleerd. (kadernotitie 2010)</p> <p>We vergemakkelijken het vinden van een passende woning. (tertiaalrapportages 2010)</p> <p>We decentraliseren de dienstverlening. (kadernotitie 2010)</p>	<p>-----</p> <p>Kwaliteit dienstverlening Binnen de mogelijkheden wordt in 2010 klantgestuurde woningaanpassing gerealiseerd. (kadernotitie 2010)</p> <p>Sité streeft naar tevreden klanten. (compassie, kadernotitie 2009 en 2010)</p> <p>Sité werkt klantgericht. (compassie, kompas)</p>	
---	--	--	--

<p>huuropzegging en reparatieverzoeken.</p> <p>-----</p> <p>Energie en duurzaamheid In Schöneveld en de Muziekbuurt is in alle straten waterdoorlatende bestrating aangelegd.</p> <p>Als bestaande ketels worden vervangen worden HR107-combiketels geplaatst. Eind 2008 zijn alle woningen voorzien van een EPA-label.</p> <p>In 2008 en 2009 zijn per complex de maatregelen om te komen tot ‘Gemiddelde Woningkwaliteit Energie + 1 Niveau Beter (GWE+1NB)’ vastgesteld en doorgerekend. In 2009 is met de uitvoering gestart en zijn 300 woningen gerealiseerd.</p> <p>Vanaf 2009 stellen we bij verhuur of verkoop van elke woning standaard een EPA op.</p> <p>In 2008 zijn in de jubileumbuurt in Gaanderen 46 woningen gemoderniseerd en geïsoleerd.</p> <p>In 2008 zijn 102 woningen aan de Tulpen en Leliestraat (Oosseld) duurzaam gerenoveerd.</p> <p>In de wijk de Hoop zijn in 2009 231 woning grootschalig gerenoveerd. Het gaat hierbij om HR++ beglazing, gevelspouwmuurisolatie, dakisolatie en het plaatsen van HR-CV-ketels.</p> <p>De 160 woningen die in Oosseld zijn blijven staan, zijn</p>	<p>-----</p> <p>Energie en duurzaamheid Met de gemeente Bronckhorst zetten we in op ambitieniveau actief t.a.v. energie, duurzaam bouwen en water. Deze ambities zijn vastgelegd in het klimaatbeleidsplan 2008 - 2011 van de gemeente Bronckhorst. (woonvisie Bronckhorst, klimaatbeleidsplan 2008-2011 Bronckhorst)</p> <p>We kiezen voorvermindering van CO₂-uitstoot in al onze panden. (jaarstukken 2009)</p> <p>Binnen 5 jaar verbeteren wij de energieprestaties van onze woningen (minimaal 1 energielabel hoger). (kadernotitie 2009, terugblik op/voortuitblik op 2008/2009)</p> <p>In 2009 maken wij minimaal 500 woningen energiezuiniger. (terugblik op/voortuitblik op 2008/2009)</p> <p>We stellen ons tot doel dat onze nieuwbouw voldoet aan principes van duurzaam bouwen, van levensloopbestendig en het principe van consumentgericht bouwen. Dezelfde principes worden waar mogelijk toegepast bij herstructurering en in nader te bepalen bestaande bouw. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>Nieuwbouwplannen worden</p>	<p>-----</p> <p>Energie en duurzaamheid Als het gaat om duurzaam ondernemen, nemen wij het voortouw en stimuleren we andere partijen. (terugblik op/voortuitblik op 2008/2009)</p>	
--	--	---	--

<p>grondig onder handen genomen. Eind 2009 was dit omvangrijke project klaar.</p> <p>In 2008 is onderzocht of het project 'Woonenergie' interessant is voor de huurders van Sité. Omdat het voordeel destijds te verwaarlozen was is toen besloten af te zien van deelname. In 2010 is besloten vanaf oktober wel deel te nemen aan woonenergie.</p> <p>In 2010 is Sité aangesloten bij 'Beter Peter'. Huurders kunnen digitaal hun energieverbruik bijhouden en krijgen besparingsadviezen.</p> <p>Een paar duizend huurders kregen in 2009/2010 een gratis energieadvies aan huis en een energiebox met artikelen die bijdragen beperken van het energieverbruik.</p> <p>Voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van ongeveer 175 woningen is gebruikgemaakt van 'Subsidie CO₂-reductie gebouwde omgeving 2006' van het Rijk.</p>	<p>getoetst aan de aangescherpte EPC-eis (= 0.72) Bij nieuwe plannen wordt deze eis zondermeer toegepast. (kadernotitie 2009)</p> <p>De gemeente Bronckhorst en de corporaties zetten zich in om per corporatie een voorbeeldproject uit te werken voor bijvoorbeeld zelfvoorzienend energiegebruik. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>90% van onze klanten is geïnformeerd over energiebesparende maatregelen, 30% past deze maatregelen toe. (kadernotities 2009)</p> <p>We benutten (provinciale) subsidieregelingen voor verbetermaatregelen in de (bestaande) voorraad. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p>		
<p>HUISTEMEN DOELGROEPEN MET SPECIFIEKE HUISTEMINGSBEHOEFTE</p> <p><i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i> Er is een Doorzonscan uitgevoerd om zicht te krijgen op de potentieel geschikte woningen.</p> <p>Er is een basis PvE opgesteld</p>	<p>HUISTEMEN DOELGROEPEN MET SPECIFIEKE HUISTEMINGSBEHOEFTE</p> <p><i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i> We willen de komende jaren de woningvoorraad zo goed mogelijk kwalitatief afstemmen op de vergrijzing. In 2010 wordt op basis van het Wonen & Zorg-beleid een</p>	<p>HUISTEMEN DOELGROEPEN MET SPECIFIEKE HUISTEMINGSBEHOEFTE</p> <p><i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i> Sité heeft de ambitie om samen met partners in het lokale sociale netwerk een woon- en leefomgeving te creëren waarin iedereen</p>	<p>7</p>

<p>t.b.v. nultredenwoningen in woonservicegebieden.</p> <p>Sité neemt vanaf 2010 deel aan het project 'Ongedeelde Zorg' van gemeente Doetinchem. Door het aanbieden van een zorg- en activerings-aanbod kunnen ouderen in de wijk Overstegen langer zelfstandig wonen.</p> <p>In 2009 is gestart met het project Compleet Wonen. Twee flats aan de Caenstraat en een appartementencomplex aan de Stevinlaan worden geschikt gemaakt door de appartementen worden aangepast en de complexen worden rollatordoorgankelijk gemaakt.</p>	<p>vertaling gemaakt naar het opplussen van de bestaande voorraad voor senioren. (woonvisie gemeente Bronckhorst, kadernotitie 2010)</p> <p>Het streven van Sité naar het aantal nultredenwoningen in Bronckhorst is: - 27% in 2009; - 31% in 2010; - 35% in 2015.</p> <p>Ook in nieuwbouw worden maatregelen genomen om het aantal nultredenwoningen te vergroten. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>Sité maakt tot 2010: - ± 800 woningen rolstoelgeschikt - ± 1240 woningen rollatorgeschikt. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p>	<p>prettig woont, zich thuis voelt, zeker en veilig, ongeacht leeftijd gezondheidsproblemen en beperkingen. Sité zet zich actief in om de vermaatschappelijking van de zorg in haar werkgebied mogelijk te maken en zodoende mensen met een beperking of een zorgbehoefte een zo normaal mogelijk leven te bieden. (compassie, jaarstukken 2007)</p>	
<p>-----</p> <p>Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking</p> <p>In 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - is een woonwensenenquête gehouden onder zorginstellingen - zijn de geschiktheid van de woningvoorraad en de ontwikkelgebieden in kaart gebracht - is richting gegeven aan de invulling van woonwensen in ontwikkelgebieden. <p>Met Sensire, Markenheem en IJsselkring is gewerkt aan de ontwikkeling van woonservicegebieden. Naast evaluatie van de vier prioriteitsgebieden (Oosseld,</p>	<p>-----</p> <p>Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking</p> <p>Samen met gemeente Doetinchem en zorg- en welzijnsorganisaties onderzoekt/realiseert Sité in Doetinchem zogeheten 'goudmerkcirkels'. (jaarstukken 2007)</p> <p>In overleg met partijen in wonen-welzijn-zorg wordt het concept woonzorggebieden verder uitgewerkt in de vijf hiervoor aangewezen kernen in Bronckhorst. (woonvisie gemeente Bronckhorst)</p>	<p>-----</p> <p>Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking</p> <p>Sité heeft de ambitie om samen met partners in het lokale sociale netwerk een woon- en leefomgeving te creëren waarin iedereen prettig woont, zich thuis voelt, zeker en veilig, ongeacht leeftijd gezondheidsproblemen en beperkingen. Sité zet zich actief in om de vermaatschappelijking van de zorg in haar werkgebied mogelijk te maken en zodoende mensen met een beperking of een zorgbehoefte een zo normaal mogelijk leven te</p>	

<p>Overstegen, De Veentjes en Gaanderen) is bovendien een uitvoeringsprogramma voor 2010 - 2014 opgesteld.</p> <p>-----</p> <p>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben</p> <p>In 2007 verhuurde Sité 19 woningen aan klanten met een WMO-indicatie en 61 woningen aan klanten met begeleiding van instellingen. Sité verrichte 185 medische woningaanpassingen in het kader van de WMO.</p> <p>In 2008 leverde Sité 11 zelfstandige appartementen en 3 woningen op in het project De Huet voor zorginstelling Zozijn.</p> <p>In 2008 is het vernieuwde woonzorgcentrum aan de Blokhuislaan opgeleverd.</p> <p>In 2008 is gestart met het ontwikkelen van plannen voor een zorgboerderij in Baak met 24 onzelfstandige wooneenheden en een dagbestedingsruimte. In 2009 is het project kamers met Kansen gestart voor niet-zelfredzame jongeren. Daartoe zijn 8 appartementen omgebouwd tot 24 kamers.</p> <p>In 2009 zijn 11 appartementen en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ontwikkeld voor cliënten van stichting De Overstap, die ondersteuning biedt aan mensen met een vorm van autisme.</p> <p>In het Lookwartier worden 16</p>	<p>-----</p> <p>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben</p> <p>Voor mensen die geen regie kunnen voeren over hun leven voorzien we in een bouwopgave. (compassie)</p> <p>Sité en gemeente Doetinchem realiseren vormen van onzelfstandig wonen. Uitgegaan wordt van de volgende aantallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sociaal pension: ± circa 10 plaatsen; - opvang huiselijk geweld: ± 10 plaatsen; - Kamers met Kansen: ± 40 plaatsen; - uitbreiding met tijdelijke opvang: ± 10 plaatsen; - short-stay-facility: ± 15 plaatsen. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem) <p>Sité en gemeente Doetinchem zorgen samen met zorgpartners voor de ontwikkeling en realisatie van collectieve zorgaccommodaties. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p>	<p>bieden. (compassie, jaarstukken 2007)</p> <p>-----</p> <p>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben</p> <p>Sité heeft de ambitie om samen met partners in het lokale sociale netwerk een woon- en leefomgeving te creëren waarin iedereen prettig woont, zich thuis voelt, zeker en veilig, ongeacht leeftijd gezondheidsproblemen en beperkingen. Sité zet zich actief in om de vermaatschappelijking van de zorg in haar werkgebied mogelijk te maken en zodoende mensen met een beperking of een zorgbehoefte een zo normaal mogelijk leven te bieden. (compassie, jaarstukken 2007)</p>	
---	---	--	--

<p>zorgwoningen (huur) voor Zozijn gerealiseerd. In 2009 heeft Sité in Wehl 2 koopwoningen verbouwd tot 1 pand, waardoor ruimte is ontstaan voor een 24-uurs verblijf voor jongeren die niet thuis kunnen wonen.</p> <p>In 2010 is het appartementencomplex Huberroos opgeleverd met daarin onder andere 23 appartementen voor cliënten van GGNet (mensen met psychische ambulante zorg).</p> <p>We leveren een bijdrage aan de totstandkoming van onconventioneel wonen: 'Skaeve Huse' ofwel 'wooncontainers'. Zodra in overleg met Sité door gemeente Doetinchem een locatie is bepaald, investeert Sité met de ACo in 5-7 basale woonunits. Deze zullen na 6-9 maanden kunnen worden bewoond.</p>	<p>We ontwikkelen (onconventionele) woonvormen voor degenen die binnen de buurt niet kunnen functioneren. (kompas)</p>		
<p>INVESTEREN IN VASTGOED</p> <p>Nieuwbouw In 2010 is samen met de ACo, gemeenten en andere partners een visie op de Achterhoek ontwikkeld. Dit bevat een toekomstbeeld gericht op omvang, locatie en aard van het vastgoed.</p> <p>Op basis van de bijgestelde woningbehoefteanalyse stellen we onze kwantitatieve nieuwbouwplannen naar beneden bij. De corporatiesector neemt zo'n 20-25% van de nieuwbouw voor haar rekening. Dat betekent voor alle ACo-leden</p>	<p>INVESTEREN IN VASTGOED</p> <p>Nieuwbouw We maken een omslag in denken van groei naar krimp en vertalen die naar investeren in vastgoed. We verschuiven de focus van nieuwbouw naar herstructurering. (kadernotitie 2009)</p> <p>De directeurbestuurder versnelt de ontwikkeling van het SVB. (compassie)</p> <p>We ontwikkelen een vastgoedportefeuillestrategie in ACo-verband. (kadernotitie 2009, ACo-visie op strategisch</p>	<p>INVESTEREN IN VASTGOED</p> <p>Nieuwbouw Vanaf 2020 krijgen we in de Achterhoek te maken met krimp van het aantal huishoudens. Van de geplande 14.000 woningen worden er tot 2020 nog slechts 5.900 gerealiseerd. Als ACo vinden we zelfs dat het woningbouwprogramma terug moet naar 3.300 woningen tot 2020. We willen voorkomen dat er teveel woningen worden gebouwd. Het verschil tussen 5.900 en 3.300 zien we als</p>	<p>7</p>

<p>samen een groei van 750 woningen tot 2020.</p> <p>In 2009 is een 'Pot van 5 miljoen' geïnvesteerd om de omslag te maken van investeren in nieuwbouw naar investeren in bestaande bouw.</p> <p>In 2008 zijn op het voormalige Agruniekterrein in Wehl een appartementencomplex gerealiseerd (15 huurappartementen en 2 koopwoningen.</p> <p>In 2008 zijn 36 woningen op Gaanderen_Het Nieuwe Pelgrim opgeleverd. In 2010 werd, na een financiële en programmatische impasse met ontwikkelaar en gemeente Doetinchem, gestart met de bouw nog eens 28 huurwoningen en een zorgcomplex voor Sensire.</p> <p>In het centrum van Doetinchem is in 2010 appartementencomplex Huberroos opgeleverd: 57 appartementen; 2 commerciële ruimten; een parkeergarage met 58 parkeerplaatsen; ruimte voor 6 scootmobielen.</p> <p>In 2008 is gestart met het Lookwartier in het centrum van Doetinchem. Samen met gemeente Doetinchem worden 170 woningen een parkeergarage met 423 plaatsen gerealiseerd.</p>	<p>voorraadbeleid in de Regio Achterhoek 2020-2040)</p> <p>We agenderen krimp als regionaal thema. We realiseren een 'symbolische mindset', starten concrete projecten en trekken samen op met regionale partners. (kadernotitie 2010, ACo-visie op Strategisch Voorraadbeleid in de Regio Achterhoek 2020-2040)</p> <p>In 2010 beschikt Sité over een toekomstbestendige, integrale vastgoedstrategie. (kadernotitie 2010)</p> <p>We gaan uit van een behoefte aan een woningproductie door Sité in Doetinchem van 800 – 1000 woningen in de periode van 2005 – 2010. Dat is ongeveer tweederde van de totale behoefte. De nadruk zal liggen op woningen voor de lagere inkomens. (kadernotitie 2009)</p> <p>De raamovereenkomst De Schil (2006) (waarvan Lookwartier/Huberroos/Saronixterrein/De Veentjes onderdeel zijn) bevat een woningbouwprogramma van ± 1100 woningen in de periode 2006-2010, waarvan Sité 460 – 570 woningen en 8.050m bvo zal gaan ontwikkelen. (raamovereenkomst De Schil)</p> <p>In 2007 was de opleveringsplanning tot en met 2011 als volgt: - 2007: 70 maatschappelijk / 14 commercieel; - 2008: 73 maatschappelijk / 70 commercieel;</p>	<p>'wachtkamerplannen' die uitgevoerd kunnen worden als uit monitoring blijkt dat de woningmarkt het toelaat. (ACo-visie op strategisch voorraadbeleid in de Regio Achterhoek 2020-2040)</p> <p>We gaan uit van een behoefte aan een woningproductie door Sité in Doetinchem van 800 – 1000 woningen in de periode van 2005 – 2010. Dat is ongeveer tweederde van de totale behoefte. De nadruk zal liggen op woningen voor de lagere inkomens. (kadernotitie 2009)</p> <p>Sité en gemeente Doetinchem zorgen voor een woningproductie die voldoet aan de Doetinchemse vraag. Zo nodig worden de cijfers bijgesteld in het kader van de structuurvisie 2020. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p>
---	---	---

	<p>- 2009: 208 maatschappelijk / 145 commercieel; - 2010: 224 maatschappelijk / 264 commercieel; - 2011: 21 maatschappelijk / 87 commercieel. In de loop van de jaren is dit onder druk van het krimpscenario teruggedrongen. (kadernotitie 2009)</p> <p>Sité neemt een deel van de realisatie van woningen in Bronckhorst voor haar rekening. Dit kan bijgesteld worden als marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. (woonvisie Bronckhorst, prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>In gemeente Bronckhorst wordt gericht gestuurd op differentiatie in kwaliteit en prijs. Er wordt bijgebouwd in de goedkope en middeldure koopsector, huurwoningen worden verkocht en Te Woon aangeboden, HOM wordt gestart en er wordt ingezet op CPO. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>In gemeente Bronckhorst worden mogelijkheden gerealiseerd voor huurwoningen tot € 492 en koopwoningen < € 200.000. (woonvisie Bronckhorst)</p>		
<p>----- Sloop, samenvoeging nvt ----- Verkoop Verkochte bestaande woningen:</p>	<p>----- Sloop, samenvoeging Nvt ----- Verkoop Sité heeft in 2008 20 huurwoningen uit haar bezit</p>	<p>----- Sloop, samenvoeging nvt ----- Verkoop Sité zorgt ervoor dat de woningvoorraad</p>	

<p>- in 2007: 42 - in 2008: 36 - in 2009: 60.</p> <p>Vanaf 2008 voeren we een actief verkoopbeleid.</p>	<p>in Bronckhorst aangewezen voor verkoop. (woonvisie Bronckhorst) Sité heeft zich voorgenomen om in 2008 16 woningen in Steenderen te verkopen. (woonvisie Bronckhorst)</p> <p>De verkoopopgave uit het bestaand bezit was begroot: - voor 2007: 63 woningen; - voor 2008: 37 woningen; - voor 2009: 60 woningen. Vanaf 2010 wordt dit niet in aantallen maar in bedragen benoemd. Voor 2010 is de opbrengst uit verkoop bestaande bouw begroot op € 11.068.705. (begroting 2010, tertiaalrapportages 2010)</p> <p>In 2009 verkoopt Sité (minimaal) 60 woningen (in eerste instantie vanuit Te Woon). (kadernotitie 2009)</p>	<p>meegroeit met de toekomst. Sité investeert in de levensloopbestendigheid van haar bezit. Sité is nooit sec ontwikkelaar, altijd vanuit de sociale opgave, en investeert de opbrengsten vervolgens weer in de stad. (kompas, prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p>	
<p>-----</p> <p>Verbetering bestaand woningbezit Voor Oosseld_herstructurering geldt: - In 2006 en 2007: sloop tweederde van de oude woningen in de Bloemenbuurt; - In 2007: oplevering 20 huur- en 25 koopwoningen; - In 2008: oplevering 29 koopwoningen; - In 2009: oplevering 20 huur- en 38 koopwoningen; - In 2010: oplevering 36 huur- en 9 koopwoningen. - Na 2010 staan nog 167 woningen gepland.</p> <p>In 2008 werden 8 van de 17 woningen in een appartementencomplex aan de Kapoeniestraat in Doetinchem</p>	<p>-----</p> <p>Verbetering bestaand woningbezit In de raamovereenkomst Oosseld (2004) omschrijven de gemeente Doetinchem en Sité de herstructurering van de wijk Oosseld in 2004 - 2014. (raamovereenkomst Oosseld)</p> <p>We investeren in complexen waar nog langjarig vraag naar is en wijzen complexen aan waar we in de toekomst kunnen verdunnen.</p> <p>De bestaande voorraad is vooral gericht op gezinnen, terwijl de vraag meer en meer van ouderen en kleine huishoudens komt. De belangrijkste opgave is het</p>	<p>-----</p> <p>Verbetering bestaand woningbezit Sité zorgt ervoor dat de woningvoorraad meegroeit met de toekomst. Sité investeert in de levensloopbestendigheid van haar bezit. Sité is nooit sec ontwikkelaar, altijd vanuit de sociale opgave, en investeert de opbrengsten vervolgens weer in de stad. (kompas, prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p>	

<p>verwoest door een gasexplosie. De appartementen werden herbouwd en opnieuw in de verhuur gebracht.</p> <p>-----</p> <p>Maatschappelijk vastgoed Eind 2010 wordt in Oosseld de MFA 'De Zonneboom' geopend. In 2009 is een nieuw centrum met winkels in Oosseld geopend.</p> <p>In 2008 is het gezondheidscentrum in Hoog-Keppel geopend. Daartoe werd een pand aangekocht, verbouwd en verhuurd aan de huidige gebruikers.</p> <p>In 2009 verbouwde Sité in Wehl 2 nieuwe koopwoningen tot 1 pand ten behoeve van een 24-uurs verblijf voor jongeren.</p>	<p>beter levensloopgeschikt maken van woningen.</p> <p>-----</p> <p>Maatschappelijk vastgoed Gestart is met de bouw van 2 MFA's. (terugblik op/vooruitblik op 2008/2009)</p> <p>Sité herijkt het beleid t.a.v. maatschappelijk en commercieel vastgoed (BOG). (kadernotitie 2010)</p>	<p>-----</p> <p>Maatschappelijk vastgoed Sité wil bijdragen aan de realisatie van sociaal-maatschappelijke accommodaties als deze een substantiële rol spelen voor het woonplezier in een wijk. (compassie)</p> <p>Op basis van het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) van Provincie Gelderland is afgesproken dat de gemeente Bronckhorst circa 1.100 woningen bouwt in de periode 2005 - 2014. Voor de periode van 2008 - 2014 is er nog een opgave van circa 700 woningen. (woonvisie Bronckhorst, prestatieafspraken gemeente Bronckhorst, KWP)</p>	
<p>VERNIEUWEN VAN WIJKEN & BUURTEN</p> <p>Leefbaarheid Er is een strategische wijkvisie voor de wijken Noord en Overstegen.</p> <p>In 2007 is in Oosseld een wijkregisseur aangesteld.</p> <p>We dragen bij aan de leefbaarheid in wijken door de inzet van huismeesters.</p> <p>In 2010 is op kosten van Sité</p>	<p>VERNIEUWEN VAN WIJKEN & BUURTEN</p> <p>Leefbaarheid We stellen voor alle wijken wijkvisies op en maken prestatieafspraken met de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst. (kadernotitie 2009, 20, terugblik op/vooruitblik op 2008/2009)</p> <p>De gemeente Doetinchem bereidt in 2006 een woonvisie voor en betreft daar Sité en</p>	<p>VERNIEUWEN VAN WIJKEN & BUURTEN</p> <p>Leefbaarheid Sité investeert in duurzame en leefbare wijken, buurten en de levensvatbaarheid van kleine kernen, waarbij we ons richten op zowel de fysieke als de sociale woonomgeving. Sité zal bijdragen in het onrendabele deel van maatschappelijke noodzakelijke</p>	<p>7</p>

<p>een buurtconciërge gestart.</p> <p>Vanaf 2007 wordt jaarlijks een bedrag van € 100.000 voor leefbaarheidsprojecten gereserveerd. Gemeente Doetinchem stelt sinds 2006 structureel € 100.000 beschikbaar. Daarnaast kent Sité Stimulans, het sponsorbeleid. In 2007 werd € 121.000 uitgegeven aan Stimulans/leefbaarheid.</p> <p>Sité stelt vanaf 2008 een buurtkamer beschikbaar in Overstegen.</p> <p>Sité doet mee aan de tweejaarlijkse LEMON-enquête (LEefbaarheidsMONitor). In 2007 gaven bewoners gemiddeld een 7.5 voor de leefbaarheid van hun buurt. In 2009 was het gemiddelde cijfer een 7.4.</p> <p>Er is in 2010 een wijkenalmanak opgesteld. In 2009 is een peiling in het Denkmeemetsite-panel gedaan over de beleving van leefbaarheid en de rol die klanten van Sité verwachten.</p> <p>Uit de pot 'Stimulans' stelt Sité jaarlijks ruim € 100.000 beschikbaar voor initiatieven van bewoners die de leefbaarheid in stad, dorp of wijk stimuleren.</p> <hr/> <p>Vitale buurten en wijken In 2008 zijn de openbare ruimte (achterpaden) van de Muziekbuurt en Schöneveld door Sité en de gemeente</p>	<p>andere partijen bij. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p> <p>In 2009 is een nieuw leefbaarheidsbeleid opgesteld 'Bewust kiezen voor de buurt' met daarin een duidelijke taakopvatting t.a.v. leefbaarheid, de rol- en verantwoordelijkheidsverdeling met andere partijen en 40 leefbaarheidsacties. (jaarstukken 2008, trimesterrapportages 2008, leefbaarheid 2008)</p> <p>Samen met IJsselkring verzorgen we een vervangende accommodatie in de wijk Oosseld. (besluit en realisatieovereenkomst MFA Oosseld)</p> <p>Sité doet mee aan de tweejaarlijkse LEMON-enquête. (LEMON 2007, 2009, terugblik op/voorblick op 2008/2009)</p> <p>We willen buurt voor buurt gesprekken voeren met bewoners over alles dat de toekomst van de woning, straat of wijk bepaalt. (compassie)</p> <p>Sité wil initiatieven op buurt- en wijkniveau, die de leefkwaliteit verbeteren, ondersteunen. (jaarstukken 2007, leefbaarheid 2008)</p> <hr/> <p>Vitale buurten en wijken Sité voert 'anti-verhufteringsbeleid' en 'lik-op-stuk-beleid'. (woonfraude)</p>	<p>voorzieningen, als dat een bijdrage levert aan de leefbaarheid en woonplezier. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem, kadernotitie 2009)</p> <p>Sité ziet het als haar taak om de kwaliteit van wijken te monitoren. Wijken en buurten hebben geen geheimen voor Sité, we zijn er overtuigend aanwezig. (compassie)</p> <p>We betrekken bewoners bij het vernieuwen van wijken en buurten. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om de leefbaarheid in hun buurt. (kompas)</p> <hr/> <p>Vitale buurten en wijken Collectief woongenot gaat vóór individueel woongenot. (compassie)</p>	
--	---	---	--

<p>Doetinchem grondig opgeknapt.</p> <p>Erfafscheidingen worden gecorrigeerd en landjepik wordt aangepakt.</p> <p>In 2009 is in het nieuwe centrum van Oosseld een aantal commerciële ruimten met daarboven 19 koopwoningen opgeleverd.</p> <p>In 2010 wordt de MFA 'De Zonneboom' in Oosseld in gebruikgenomen. De MFA huisvest onder meer een brede school, mediatheek, sporthal, peuterspeelzaal, kinderopvang, zorgpost en petit-café.</p> <p>In 2009 is nieuw beleid gemaakt om woonfraude (variërend van hennepteelt, drugsverkoop, kraken, onderhuur of overbewoning) te bestrijden. Vanaf 2010 is het Woonfraudeteam actief om woonfraude aan te pakken en te voorkomen.</p> <p>Het toewijzingsbeleid is aangescherpt. Bij gerede twijfel over goed huurderschap kiezen we vaker voor de leefbaarheid van de buurt ten koste van het individueel belang van de kandidaat-huurder. Voor medewerkers organiseren we trainingen rond het thema agressie en huftergedrag.</p> <p>We leveren een bijdrage aan de totstandkoming van onconventioneel wonen: 'Skaeve Huse' c.q. of 'wooncontainers'. Zodra in</p>			
--	--	--	--

<p>overleg met Sité door gemeente Doetinchem een locatie is bepaald, investeert Sité met de ACo in 5-7 basale woonunits. Deze zullen na 6-9 maanden kunnen worden bewoond.</p> <p>Het aantal ontruiming was in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2007: 25 (halvering t.o.v. 2006); - 2008: 27; - 2009: 39. - 2010: 20 (t/m 2^e tertiaal). <p>In het 1^e en 2^e tertiaal van 2010 zijn 37 meldingen van woonfraude in behandeling genomen en aangepakt.</p> <p>Met de politie is een convenant gesloten voor de screening van aspirantbewoners voor een specifieke wijk.</p> <p>We hebben onze aanpak via het Sociaal Domein (gremium waarin de gemeente en maatschappelijke partners samenkomen) verbreed. De gezamenlijke boodschap is nu dat we huftergedrag niet tolereren en hiertegen optreden.</p> <p>In 2007 voerden de wijkteams in De Hoop en de Jubileumbuurt het wijkvisie-traject uit: 'kiss and ride'-zone; opknappen van het park; een schaapskooi; nieuwe hofjes; een zwerfvuilactie; het aanpassen van verkeerssituaties).</p> <p>In 2008 zijn samen met bewoners en partners buurtagenda's opgesteld voor Overstegen en de Muziekbuilt. Er zijn speel- en</p>			
--	--	--	--

<p>sportruimtes en een schaapskooi gerealiseerd en buurtrangers ingezet.</p> <p>Met bewoners en partners van De Veentjes zijn terrasgesprekken gehouden over ideeën om het plein om te vormen tot een aantrekkelijke ontmoetingsplek.</p> <p>Op wijkniveau heeft Sité de afgelopen jaren nieuwe participatievormen geïntroduceerd, zoals klantenpanels, wijkteams en koffiegesprekken.</p> <p>-----</p> <p>Sociale stijging en emancipatie In 2009 heeft Sité met haar ACo-collega's het convenant leerlingbouw-plaatsen Achterhoek-Liemers (LLBP) ondertekend om zich maximaal in te spannen voor werkervaringsplaatsen voor bouwvakkers.</p> <p>We bieden plaats voor maatschappelijke stages.</p> <p>In 2009 zijn twee werkprojecten opgezet: - met Pauropus, gemeente Doetinchem, Connecting2U, Wedeo, Wijkwerk en Iriszorg 2 werkervaringsprojecten gestart voor mensen met een grote afstand tot de reguliere arbeidsmarkt: Pauropus en GUUS.</p> <p>- Daarnaast zijn er werklozen opgeleid tot energieadviseur voor het project Energie aan Huis.</p> <p>In 2009 en 2010 hebben</p>	<p>-----</p> <p>Sociale stijging en emancipatie We activeren kwetsbare groepen naar werk en onderwijs. (kadernotitie 2009, werkgelegenheid)</p> <p>Voor en door mensen uit ons werkgebied zetten we werkgelegenheidsprojecten op die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de emancipatie van kwetsbare groepen bevorderen; - gericht zijn op de buurten en wijken van Sité; - bijdragen aan de leefbaarheid in wijken en buurten. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst, kadernotitie 2009) <p>We ondersteunen maatschappelijke initiatieven zoals MADD (2009) en NL Doet (2010). (MADD)</p>	<p>-----</p> <p>Sociale stijging en emancipatie Sité voelt zich vanuit haar kerntaak wonen, mede verantwoordelijk voor regionale maatschappelijke opgaven. (kompas)</p> <p>Sité wil een voorbeeldfunctie vervullen als maatschappelijk ondernemende instelling in Doetinchem en omstreken. (werkgelegenheid)</p>	
---	--	---	--

<p>ongeveer eenderde van alle Sitémedewerkers meegedaan aan MADD en NLdoet!.</p> <p>Samen met Stichting Bedrijvigheid is een traject gestart om dak- en thuisloze jongeren te bewegen tot de door hen zelf gekozen bedrijvigheid. De deelnemersgroep is in 2010 gegroeid naar 20 dagelijkse klanten. Deze jongeren kunnen doorstromen naar een woning van Sité.</p>			
<p>OVERIGE & ANDERE PRESTATIES</p> <p>nvt</p>	<p>OVERIGE & ANDERE PRESTATIES</p> <p>nvt</p>	<p>OVERIGE & ANDERE PRESTATIES</p> <p>nvt</p>	<p>-</p>
		<p>EINDCIJFER:</p>	<p>7</p>
		<p>De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer verlagen als zij gefundeerd van oordeel is dat de ambities en doelen niet passen bij de opgaven in het werkgebied (gewicht aangeven tussen 0 en 1)</p>	
		<p>GEWOGEN EINDCIJFER:</p>	<p>7</p>

PRESTEREN NAAR OPGAVE

GEREALISEERDE PRESTATIES OP DE PRESTATIEVELDEN	OPGAVEN	OOR-DEEL CIJFER
<p>HUISVESTEN PRIMAIRE DOELGROEP</p> <p>Beschikbaarheid woningen In Doetinchem heeft Sité 6.291 huurwoningen. In Bronckhorst 591.</p> <p>Er is een zeer kleine groep woningzoekenden die ondanks actief reageren in het lotingsysteem binnen een jaar geen geschikte woning heeft gevonden. Deze woningzoekenden worden door Sité na een jaar actief benaderd.</p> <p>(voor duurzaamheidsmaatregelen: zie 'kwaliteit woningen')</p> <p>Ruim 90% van de woningzoekenden heeft een inkomen < € 33.000. (jaarstukken 2007)</p> <p>Aanbieden van diverse koop- en huurvormen, Te Woon, Sociale Koop.</p> <p>-----</p> <p>Woningtoewijzing en doorstroming Er is een zeer kleine groep woningzoekenden die ondanks actief reageren in het lotingsysteem binnen een jaar geen geschikte woning heeft gevonden. Deze woningzoekenden worden door Sité na een</p>	<p>HUISVESTEN PRIMAIRE DOELGROEP</p> <p>Beschikbaarheid woningen De kernvoorraad in Bronckhorst moet in 2015 minimaal 2.500 woningen omvatten. Nu worden circa 600 woningen (20%) beheerd door Sité in 2015 zijn dat er nog 500. (woonvisie Bronckhorst, prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>Op basis van de prognose van 2005 wordt een productie van 800 – 1.000 woningen in de gemeente Doetinchem in de periode van 2005 tot en met 2010 voorzien. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p> <p>Inmiddels is deze prognose herzien en wordt voor Doetinchem een zeer beperkte groei van het aantal huishouden voorspeld. (demografische ontwikkelingen Achterhoek)</p> <p>Prestatieafspraken gemeente Doetinchem: - Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de lagere inkomensgroepen vergroten, evenals andere groepen die minder mogelijkheden hebben hun woonomstandigheden te beïnvloeden; - Zo groot mogelijke keuzevrijheid voor de potentiële koper voor koop, huur, koopgarant, etc.</p> <p>Prestatieafspraken gemeente Bronckhorst: Streven naar het bieden van voldoende ruimte aan de eigen inwoners en de mogelijkheid om binnen de eigen gemeente geschikte woonruimte te vinden.</p> <p>-----</p> <p>Woningtoewijzing en doorstroming Als corporaties pleiten we voor een gezonde spanning op de woningmarkt. Wij definiëren dat als een tekort van 1.5%. Een wachttijd tot een jaar vinden we acceptabel. (ACo-visie op strategisch vastgoedbeleid in regio</p>	<p>8</p>

<p>jaar actief benaderd.</p> <p>-----</p> <p>Betaalbaarheid nvt</p> <p>-----</p> <p>Bevorderen eigenwoningbezit nvt</p>	<p>Achterhoek 2020-2040)</p> <p>-----</p> <p>Betaalbaarheid nvt</p> <p>-----</p> <p>Bevorderen eigenwoningbezit nvt</p>	
<p>KWALITEIT WONINGEN & WONINGBEHEER</p> <p>Woningkwaliteit In 2010 is gestart met de uitvoering van de conditiemeting van de gehele woningvoorraad. Dit gebeurt door eigen medewerkers, die hiervoor zijn getraind en worden begeleid door een extern bureau. De uitkomsten van de conditiemeting vormen de basis voor de onderhoudsbegroting 2011.</p> <p>In 2009 is het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid herijkt. In 2011 worden de regels verder aangescherpt en gecommuniceerd. Er is vastgelegd hoe tuinen dienen te worden opgeleverd bij mutatie.</p> <p>Voor de uitvoering van Klantgestuurd Onderhoud (Wonen op Maat) vindt een optimalisatieslag plaats. Vanuit een evaluatie van de huidige aannemers wordt een kleiner aantal aannemers geselecteerd.</p> <p>-----</p> <p>Kwaliteit dienstverlening Nvt</p> <p>-----</p> <p>Energie en duurzaamheid In 2008 is een standaard Programma van Eisen (PvE) voor nieuwbouw vastgesteld. Doel hiervan is in initiatieffase rekening wordt gehouden met de eisen vanuit het toekomstige beheer van Sité. Hierin is rekening gehouden met alle door de overheid en andere instanties gestelde eisen.</p>	<p>KWALITEIT WONINGEN & WONINGBEHEER</p> <p>Woningkwaliteit De grootste opgave ligt niet in de te bouwen aantallen woningen, maar in de kwaliteit van de woningen. (woonvisie gemeente Bronckhorst)</p> <p>Nieuwbouw voldoet aan woonkeur, duurzaam bouwen, levensloopbestendig en consumentgericht. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p> <p>De corporaties volgen de afspraken die de gemeente in regionaal verband heeft gemaakt op het gebied van klimaat, energie, duurzaam bouwen en water. De gemeente zet zich in op het "actieve" ambitieniveau. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>-----</p> <p>Kwaliteit dienstverlening Nvt</p> <p>-----</p> <p>Energie en duurzaamheid De grootste opgave ligt niet in de te bouwen aantallen woningen, maar in de kwaliteit van de woningen. (woonvisie gemeente Bronckhorst)</p>	<p>7</p>

<p>-----</p> <p>Energie en duurzaamheid</p> <p>Sinds 2009 doen we standaard een veiligheidskeuring bij alle mutatiewoningen (circa 700 per jaar).</p> <p>Jaarlijks worden gratis 150 inbraak preventieacties uitgevoerd door de Snelservice.</p>		
<p>HUISVESTEN DOELGROEPEN MET SPECIFIEKE HUISVESTINGSBEHOEFTE</p> <p>ZIE OOK: PnA</p> <p>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte Er is een Doorzonscan uitgevoerd om zicht te krijgen op de potentieel geschikte woningen.</p> <p>Er is een basis PvE opgesteld t.b.v. nultredenwoningen in woonservicegebieden.</p> <p>In 2009 is gestart met het project Compleet Wonen. Twee flats aan de Caenstraat en een appartementencomplex aan de Stevinlaan worden geschikt gemaakt door de appartementen worden aangepast en de complexen worden rollator-doorgankelijk gemaakt.</p> <p>Sité neemt vanaf 2010 deel aan het project 'Ongedeelde Zorg' van gemeente Doetinchem. Door het aanbieden van een zorg- en activerings-aanbod kunnen ouderen in de wijk Overstegen langer zelfstandig wonen.</p> <p>In samenwerking met Humanitas is in 2008 een buurtkamer geopend aan de Van Capellestraat om eenzaamheid bij ouderen te voorkomen of doorbreken. Inmiddels hebben tientallen ouderen de weg naar de buurtkamer gevonden.</p> <p>-----</p> <p>Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking In 2007: - is een woonwensenquête gehouden onder</p>	<p>HUISVESTEN DOELGROEPEN MET SPECIFIEKE HUISVESTINGSBEHOEFTE</p> <p>ZIE OOK: PnA</p> <p>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte We willen de komende jaren de woningvoorraad zo goed mogelijk kwalitatief afstemmen op de vergrijzing. In 2010 wordt op basis van het Wonen & Zorg-beleid een vertaling gemaakt naar het opplussen van de bestaande voorraad voor senioren. (woonvisie gemeente Bronckhorst)</p> <p>Het streven van Sité naar het aantal nultredenwoningen in Bronckhorst is: - 27% in 2009; - 31% in 2010; - 35% in 2015.</p> <p>Ook in nieuwbouw worden maatregelen genomen om het aantal nultredenwoningen te vergroten. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>-----</p> <p>Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking Samen met gemeente Doetinchem en zorg- en welzijnsorganisaties</p>	<p>8</p>

<p>zorginstellingen - zijn de geschiktheid van de woningvoorraad en de ontwikkelgebieden in kaart gebracht - is richting gegeven aan de invulling van woonwensen in ontwikkelgebieden.</p> <p>In Gaanderen is een pilot gedraaid met wijkarrangementen in het kader van levensloopbenadering en klantprofielen.</p> <p>Met Sensire, Markenheem en IJsselkring is gewerkt aan de ontwikkeling van woonservicegebieden. Naast evaluatie van de vier prioriteitsgebieden (Oosseld, Overstegen, De Veentjes en Gaanderen) is bovendien een uitvoeringsprogramma voor 2010 - 2014 opgesteld.</p> <p>-----</p> <p>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben In 2007 verhuurde Sité 19 woningen aan klanten met een WMO-indicatie en 61 woningen aan klanten met begeleiding van instellingen. Sité verrichte 185 medische woningaanpassingen in het kader van de WMO.</p> <p>In 2008 leverde Sité 11 zelfstandige appartementen en 3 woningen op in het project De Huet voor zorginstelling Zozijn.</p> <p>In 2008 is het vernieuwde woonzorgcentrum aan de Blokhuislaan opgeleverd.</p> <p>In 2008 is gestart met het ontwikkelen van plannen voor een zorgboerderij in Baak met 24 onzelfstandige wooneenheden en een dagbestedingsruimte.</p> <p>In 2009 is het project kamers met Kansen gestart voor niet-zelfredzame jongeren. Daartoe zijn 8 appartementen omgebouwd tot 24 kamers.</p> <p>In 2009 zijn 11 appartementen en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ontwikkeld voor cliënten van stichting De Overstap, die ondersteuning biedt aan mensen met een vorm van autisme.</p>	<p>onderzoekt/realiseert Sité in Doetinchem zogeheten 'goudmerkcirkels'. (jaarstukken 2007)</p> <p>In overleg met partijen in wonen-welzijn-zorg wordt het concept woonzorggebieden verder uitgewerkt in de vijf hiervoor aangewezen kernen in Bronckhorst. (woonvisie Bronckhorst)</p> <p>-----</p> <p>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben Sité en gemeente Doetinchem realiseren vormen van onzelfstandig wonen. Uitgegaan wordt van de volgende aantallen: - sociaal pension: ± circa 10 plaatsen; - opvang huiselijk geweld: ± 10 plaatsen; - Kamers met Kansen: ± 40 plaatsen; - uitbreiding met tijdelijke opvang: ± 10 plaatsen; - short-stay-facility: ± 15 plaatsen. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p> <p>Sité en gemeente Doetinchem zorgen samen met zorgpartners voor de ontwikkeling en realisatie van collectieve zorgaccommodaties. (prestatieafspraken gemeente Doetinchem)</p>	
--	--	--

<p>In het Lookwartier worden 16 zorgwoningen (huur) voor Zozijn gerealiseerd. In 2009 heeft Sité in Wehl 2 koopwoningen verbouwd tot 1 pand, waardoor ruimte is ontstaan voor een 24-uurs verblijf voor jongeren die niet thuis kunnen wonen.</p> <p>In 2010 is het appartementencomplex Huberroos opgeleverd met daarin onder andere 23 appartementen voor cliënten van GGNet (mensen met psychische ambulante zorg).</p> <p>We leveren een bijdrage aan de totstandkoming van onconventioneel wonen: ‘Skaeve Huse’ c.q. ‘wooncontainers’. Zodra in overleg met Sité door gemeente Doetinchem een locatie is bepaald, investeert Sité met de ACo in 5-7 basale woonunits. Deze zullen na 6-9 maanden kunnen worden bewoond.</p>		
<p>INVESTEREN IN VASTGOED</p> <p>ZIE OOK: PnA</p> <p>Nieuwbouw In 2010 is samen met de ACo, gemeenten en andere partners een visie op de Achterhoek ontwikkeld. Dit bevat een toekomstbeeld gericht op omvang, locatie en aard van het vastgoed.</p> <p>Op basis van de bijgestelde woningbehoefteanalyse stellen we onze kwantitatieve nieuwbouwplannen naar beneden bij. De corporatiesector neemt zo’n 20-25% van de nieuwbouw voor haar rekening. Dat betekent voor alle ACo-leden samen een groei van 750 woningen tot 2020.</p> <p>In 2009 is een ‘Pot van 5 miljoen’ geïnvesteerd om de omslag te maken van investeren in nieuwbouw naar investeren in bestaande bouw.</p> <p>In 2009 is een nieuw centrum met winkels in Oosseld geopend.</p> <p>Wijnbergen_Het Oosten wordt gebouwd als</p>	<p>INVESTEREN IN VASTGOED</p> <p>ZIE OOK: PnA</p> <p>Nieuwbouw Vanaf 2020 krijgen we in de Achterhoek te maken met krimp van het aantal huishoudens. Van de geplande 14.000 woningen worden er tot 2020 nog slechts 5.900 gerealiseerd. Als ACo vinden we zelfs dat het woningbouwprogramma terug moet naar 3.300 woningen tot 2020. We willen voorkomen dat er teveel woningen worden gebouwd. Het verschil tussen 5.900 en 3.300 zien we als ‘wachtkamerplannen’ die uitgevoerd kunnen worden als uit monitoring blijkt dat de woningmarkt het toelaat. (ACo-visie op strategisch vastgoedbeleid in regio Achterhoek 2020-2040)</p> <p>We ontwikkelen een vastgoedportefeuillestrategie in ACo-verband. (kadernotitie 2009, ACo-visie op strategisch vastgoedbeleid in regio Achterhoek 2020-2040)</p> <p>We agenderen krimp als regionaal thema. We realiseren een ‘symbolische mindset’, starten</p>	<p>7</p>

<p>ecologische buurt. Sité bouwt 41 huurwoningen.</p> <p>In 2008 zijn op het voormalige Agruniekterrein in Wehl een appartementencomplex gerealiseerd (15 huurappartementen en 2 koopwoningen.</p> <p>In 2008 zijn 36 woningen op Gaanderen_Het Nieuwe Pelgrim opgeleverd. In 2010 werd, na een financiële en programmatische impasse met ontwikkelaar en gemeente Doetinchem, gestart met de bouw nog eens 28 huurwoningen en een zorgcomplex voor Sensure.</p> <p>In het centrum van Doetinchem is in 2010 appartementencomplex Huberroos opgeleverd: 57 appartementen; 2 commerciële ruimten; een parkeergarage met 58 parkeerplaatsen; ruimte voor 6 scootmobielen.</p> <p>In 2008 is gestart met het Lookwartier in het centrum van Doetinchem. Samen met gemeente Doetinchem worden 170 woningen een parkeergarage met 423 plaatsen gerealiseerd.</p> <p>-----</p> <p>Sloop, samenvoeging Nvt</p> <p>-----</p> <p>Verkoop Nvt</p> <p>-----</p> <p>Verbetering bestaand woningbezit Voor Oosseld_herstructurering geldt: - In 2006 en 2007: sloop tweederde van de oude woningen in de Bloemenbuurt; - In 2007: oplevering 20 huur- en 25 koopwoningen; - In 2008: oplevering 29 koopwoningen; - In 2009: oplevering 20 huur- en 38 koopwoningen; - In 2010: oplevering 36 huur- en 9 koopwoningen. - Na 2010 staan nog 167 woningen gepland.</p>	<p>concrete projecten en trekken samen op met regionale partners. (kadernotitie 2009, ACo-visie op strategisch vastgoedbeleid in regio Achterhoek 2020-2040)</p> <p>De raamovereenkomst De Schil (2006) (waarvan Lookwartier/Huberroos/Saronixterrein/De Veentjes onderdeel zijn) bevat een woningbouwprogramma van ± 1100 woningen in de periode 2006-2010, waarvan Sité 460 – 570 woningen en 8.050m bvo zal gaan ontwikkelen. (raamovereenkomst De Schil)</p> <p>Sité neemt een deel van de realisatie van woningen in Bronckhorst voor haar rekening. Dit kan bijgesteld worden als marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. (woonvisie Bronckhorst, prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p> <p>In gemeente Bronckhorst worden mogelijkheden gerealiseerd voor huurwoningen tot € 492 en koopwoningen < € 200.000. (woonvisie Bronckhorst)</p> <p>-----</p> <p>Sloop, samenvoeging Nvt</p> <p>-----</p> <p>Verkoop nvt</p> <p>-----</p> <p>Verbetering bestaand woningbezit In de raamovereenkomst Oosseld (2004) omschrijven de gemeente Doetinchem en Sité de herstructurering van de wijk Oosseld in 2004 - 2014. (raamovereenkomst Oosseld)</p>	
---	---	--

<p>In 2008 werden 8 van de 17 woningen in een appartementencomplex aan de Kapoeniestraat in Doetinchem verwoest door een gasexplosie. De appartementen werden herbouwd en opnieuw in de verhuur gebracht.</p> <p>-----</p> <p>Maatschappelijk vastgoed In 2008 is het gezondheidscentrum in Hoog-Keppel geopend. Daartoe werd een pand aangekocht, verbouwd en verhuurd aan de huidige gebruikers.</p> <p>In 2009 verbouwde Sité in Wehl 2 nieuwe koopwoningen tot 1 pand ten behoeve van een 24-uurs verblijf voor jongeren.</p> <p>Eind 2010 starten we met de bouw van een appartementencomplex aan de Boddens Hosangstraat: winkels op de begane grond; daarboven 23 zorgappartementen voor cliënten van Sensire.</p> <p>In 2009 ontwikkelde Sité plannen voor 11 appartementen en een ontmoetingsruimte voor cliënten van stichting De Overstap in de Langstraat in Gaanderen.</p> <p>Op hoofdlijnen is in 2010 een akkoord bereikt over het Saronixterrein. Goldewijk ontwikkelt, Sité neemt 24 woonzorgappartementen 'uit'.</p>	<p>-----</p> <p>Maatschappelijk vastgoed In gemeente Bronckhorst wordt gericht gestuurd op differentiatie in kwaliteit en prijs. Er wordt bijgebouwd in de goedkope en middeldure koopsector, huurwoningen worden verkocht en Te Woon aangeboden, HOM wordt gestart en er wordt ingezet op CPO. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst)</p>	
<p>VERNIEUWEN VAN WIJKEN & BUURTEN</p> <p>ZIE: PnA</p>	<p>VERNIEUWEN VAN WIJKEN & BUURTEN</p> <p>ZIE: PnA</p>	<p>7</p>
<p>OVERIGE & ANDERE PRESTATIES</p> <p>nvt</p>	<p>OVERIGE & ANDERE PRESTATIES</p> <p>nvt</p>	<p>-</p>
	<p>EINDCIJFER:</p>	<p>7,4</p>
	<p>De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer verlagen als zij gefundeerd van oordeel is dat de ambities en doelen niet passen bij de</p>	

	opgaven in het werkgebied (gewicht aangeven tussen 0 en 1)	
	GEWOGEN EINDCIJFER:	7,4

PRESTEREN NAAR VERMOGEN

MEETPUNT	SITUATIE BIJ SITÉ WOONDIENSTEN	OOR-DEEL-CIJFER	WEGING
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		7	20%
VERMOGENSPOSITIE	VERMOGENSPOSITIE		7
1. Continuïteitsoordeel CFV 2010	1. Sité heeft over 2007 het oordeel A, over 2008 en 2009 het oordeel C en in 2010 het A1-ordeel ontvangen. Sité stuurt niet direct op vermogen maar op kasstromen. Voor de continuïteit maken we jaarlijks een zo realistisch mogelijke begroting (rekening houdend met externe factoren) daarbij kijkend naar een positieve operationele kasstroom (dus minder naar vermogen). (continuïteitsoordeel CFV 2007, 2008, 2009, 2010)		
2. Continuïteitsoordeel WSW	2. Het continuïteitsoordeel over de jaren 2007-2009 van het WSW is positief. (kredietwaardigheid WSW 2007, 2008, 2009, 2010)		
3. Beredeneerde vermogensdoelstelling o.b.v. bedrijfswaarde	3. Sité kiest niet voor beredeneerde vermogensdoelstelling o.b.v. de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gehanteerd voor de bepaling van de onrendabele top bij nieuwbouw. Daarnaast is het) bestaande bezit gewaardeerd tegen historische kostprijs (minus afschrijving et cetera) of lagere bedrijfswaarde.		
LIQUIDITEIT	LIQUIDITEIT		7
1. Kredietwaardigheidoordeel WSW	1. De kredietwaardigheid oordeel van het WSW is positief. Sité kan gebruikmaken van de (borgings)faciliteiten van het WSW. (kredietwaardigheid WSW 2007, 2008, 2009, 2010)		
2. Inzichtelijk maken uitgaven, et cetera	2. Met het opstelling van de begroting levert ieder uit eigen vakgebied zijn of haar gegevens aan. Deze worden in eerste instantie beoordeeld en geconsolideerd in de begroting. Dan wordt gekeken of er een positieve operationele kasstroom is. (begroting 2010, thermometerrapportages 2009/2010)		
3. Welke middelen zijn beschikbaar	3. Momenteel zijn bij het WSW deposito's, kredietfaciliteiten en faciliteringsvolume beschikbaar. We maken ook gebruik van de positieve operationele kasstromen en verkoop van bestaande woningen.		
INTEGRALE KASSTROOMSTURING	INTEGRALE KASSTROOMSTURING		7
1. Hoe analyseert u jaarlijks uw risico's die financiële effecten voor het vermogen	1. Voor investeringen nieuwbouw wordt periodiek het eventuele vermogensrisico gerapporteerd aan de RvC. (financierings- en faciliteringsruimte)		

hebben.			
2. Operationele kasstromen: a. wat is het exploitatieresultaat b. wat is de rentedekkingsgraad c. welk rendementseis hanteert u	2. Hier is gerekend met de Begroting 2010: a. Het exploitatieresultaat 2010 is € 14.087.000 positief. b. De rente dekkingsgraad is 3.89 (inclusief verkoop) en 2.03 (exclusief verkoop). c. Sité hanteert geen direct rendementseis. Sité heeft nooit expliciet een keuze gemaakt om te sturen op een rendementseis, IRR, BAR of rentedekkingsratio. In plaats daarvan stuurde en stuurt Sité op de zogeheten 'onrendabele top' en benodigde investeringsgelden. Halverwege 2010 is wel besloten te gaan sturen op de hierboven genoemde indicatoren. Hiertoe werkt Sité met Domein en ACo-lid ProWonen aan een financieel sturingsmodel. Daarin zullen deze indicatoren expliciet worden gebruikt om de financiële huishouding te monitoren. Dit model is onderdeel van een totaal financieel beleidsplan dat eind 2010 wordt afgerond.		
3. Portfoliokasstromen	3. Sité hanteert geen IRR rendementseis voor de investeringen. Zie toelichting hierboven. De waarderingsgrondslag voor de vastgoedportefeuille is momenteel de historische kostprijs. In 2011 wordt naar verwachting overgegaan op waarderinggrondslag actuele marktwaarde in verhuurde staat.		
4. Financieringskasstromen a. Welke investeringsratio/ financieringsratio hanteert u b) Wat is de Loan to Value-ratio (op basis van de WOZ)	4.) a. Er wordt niet op investerings- of financieringsratio gestuurd. zie toelichting hierboven. b. De ratio komt uit op circa 14%.		
FINANCIEEL BEHEER		7	20%
PLANNING- & CONTROLCYCLUS	PLANNING- & CONTROLCYCLUS		7
1. Beschikt u over een transparante vertaling van ambities en opgaven (inclusief SVB, desinvesteringen, etcetera)	1) Ja, we beschikken over een transparante vertaling van onze ontwikkelportefeuille op basis van prestatieafspraken. Voor renovatie projecten nemen we een jaarlijks vastgesteld budget om deze projecten te financieren. Dit gebeurt tot op heden niet o.b.v. SVB, maar recent is het besluit genomen om hiertoe over te gaan. (SVB 2010)		
2. Doorlooptijd rapportage (hier niet meegenomen de jaarrekening en begroting)	2) - tertiaalrapportages: 4 maanden - thermometerrapportages: 4 weken		
3. In welke mate sluiten	3) Als het om activiteiten gaat die intern te sturen		

begroting en realisatie op elkaar aan.	zijn, dan sluiten deze goed aan. Als het gaat om activiteiten die van buiten af beïnvloedbaar zijn is de realisatie een grotere uitdaging. Denk hierbij aan ontwikkeling nieuwbouw en verkoop van woningen.		
TREASURYMANAGEMENT			7
1. Voor welke periode zijn de kasstromen in beeld en de daar uit voortvloeiende investeringsbehoefte	1. De kasstromen en de daarmee samenhangende investeringsbehoefte is voor een periode van 5 jaar in beeld. In de jaren waarbij nog geen harde investeringsbehoefte bekend is wordt met een normatief programma gewerkt.		
2. Verhouding financieringsbehoefte versus beschikbare middelen (waaronder het faciliteringsvolume)	2. Sité heeft aan de faciliteringsvolume voldoende voor de financieringsbehoefte. Sité maakt in eerste instantie gebruik van de positieve kasstromen en verkoop van bestaande woningen. Aangezien Sité stuurt op kasstromen, zal hier altijd een juiste balans in zijn.		
3. Treasurystatuut	3. Er is een goedgekeurd treasurystatuut en deze is van 2005. (treasurystaat)		
4. Treasuryjaarplan	4. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld. (treasuryjaarplan 2007, 2008, 2009, 2010)		
DOELMATIGHEID		7	20%
DOELMATIGHEID			7
1. Welke doelstellingen zijn er voor het vergroten v/d efficiëntie in de organisatie	1. Sité wil een slagvaardige, efficiënte en effectieve organisatie zijn. (jaarstukken 2009) We brengen de bedrijfskosten 10 % naar beneden. (jaarstukken 2009) We maken een meerjarenpersoneelsplanning. (kadernotitie 2010) Het maximum aantal FTE is voor 2011 vastgezet op 100 FTE. We verbeteren ons gegevensbeheer om efficiënter te kunnen werken. (kadernotitie 2010)		
2. Wat is ondernomen voor bovenstaande	2. Er wordt een meerjarenpersoneelsplanning gemaakt. (kadernotitie 2010) De personeelsformatie bedroeg: - per 31-12-2008: 128.1 FTE; (jaarstukken 2008) - per 31-12-2009: 116.69 FTE. (jaarstukken 2009) In 2011 wordt toegewerkt naar een organisatie met 100 FTE. In 2008 hebben we ten opzichte van 2007 een besparing van 10% gerealiseerd op onze bedrijfskosten.) (jaarstukken 2008, terugblik op/voorblik op 2008/2009) In 2008 hebben we -met als doel het efficiënter en effectiever uitvoeren van onderhoudstaken- alle vormen van onderhoud organisatorisch samengevoegd. (wonen op maat_KGO)		

	<p>In 2009 zijn we gestart met een organisatieontwikkelingstraject. Dit traject heeft heel 2010 gelopen. In het traject zijn een besturingsfilosofie en een organisatie-inrichting gerealiseerd. Het MT is bijvoorbeeld teruggebracht van 7 naar 3 managers. In de uitwerking zijn alle teams onder de loep genomen en vanuit de uitgangspunten doorontwikkeld. (organisatieontwikkeling)</p> <p>Vanaf 2009 wordt actief gestuurd op het beperken van adviseurskosten. (thermomterrapportages 2009/2010)</p> <p>Vanaf 2009 vinden we aanknopingspunten voor doelmatiger werken middels benchmarken. (Terugblik op/voorblik op 2008/2009)</p> <p>In 2009 is geconcludeerd dat de Snelservice zich dusdanig heeft gepositioneerd, georganiseerd en ontwikkeld dat zij goed en efficiënt presteert. Zij kan daarmee concurreren met marktpartijen. (Snelservice besluit en evaluatie, jaarstukken 2009)</p> <p>In 2010 zijn alle medewerkers geschoold in projectmatig werken. (projectmatig werken)</p> <p>In 2010 zijn voor de bij het klantproces betrokken processen nieuwe procesbeschrijvingen gemaakt waardoor ze beter op elkaar zijn afgestemd. (tertiaalrapportages 2010)</p> <p>De mogelijkheden van het koppelen van Empire aan de gemeentelijke basisadministratie (GBA) zijn in 2010 onderzocht. Hieraan wordt vanaf 2011 uitvoering gegeven. (tertiaalrapportages 2010)</p> <p>In 2010 is de incassoprocedure verkort. (tertiaalrapportages 2010)</p> <p>Het ziekteverzuim vertoonde een afnemende ontwikkeling: - 2007: 5.84 % - 2008: 4.93 % - 2009: 3.75 % (jaarstukken 2009)</p>		
<p>3a. Verhouding tot CIP-indicator: netto bedrijfslasten per VHE</p>	<p>3a. Uit de laatste CIP 2010 (o.b.v. 2009) blijkt dat Sité een toename kent van 6.3% over de periode 2006-2009. In de vergelijking zit de referentie op 14.2% en</p>		

	landelijk op 19.3%. (CIP 2010)		
3b. Verhouding tot CIP-indicator: aantal VHE per FTE c) personeelskosten per fte	3b) O.b.v. CIP 2010 (o.b.v. 2009) heeft 62 VHE per FTE waarbij de referentie zit op 78 en landelijk op 88. Dit wordt voor een deel toegeschreven aan het feit dat Sité een eigen onderhoudsdienst kent en op zeer beperkte schaal gebruikmaakt van externe krachten. (CIP 2010) Voor Begroting 2011 is ten doel gesteld de reguliere formatie terug te brengen naar 100 FTE. Op totaalniveau van Begroot 2010 (122.71 FTE) naar begroot 113.54 FTE's. (concept begroting 2011)		
3c. Verhouding tot CIP-indicator: personeelskosten per FTE	3a. De personeelskosten per FTE bedragen (o.b.v. 2009 en afgerond) € 71.000 waarbij de referentie op € 63.000 en landelijk op € 62.000. (CIP 2010) N.B. In dit kader merkt Sité op dat zij niet zozeer stuurt op het aantal mensen dat het werk doet, maar wat de kosten van het totale werkapparaat zijn. Op dat laatste punt scoort Sité positief ten opzichte van andere corporaties. Blijkbaar weten we het ondanks een relatief hoog werknemersaantal toch kostenefficiënt te werken.		
CORPORATIE PRESTEERT NAAR VERMOGEN		7	40%
Wat is de –onderbouwde- visie met betrekking tot inzet van middelen en maatschappelijk rendement. En welke methodieken gebruikt u ter onderbouwing van deze visie	Sité profileert zich als maatschappelijk ondernemer en heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in het vormgeven daarvan. De aeDexmethode en ‘Sturen op prestaties’ worden ingezet om gericht vorm te geven aan maatschappelijk ondernemerschap. Er zijn doelstellingen geformuleerd voor het meten van onze maatschappelijke prestaties. Dit traject, waarvan ‘vastgoed’ een belangrijk onderdeel is, is tijdelijk on hold gezet omdat inzake ons vastgoed prioriteit is gegeven aan SVB en de onderhoudsbegrotingsystematiek en de wijze waarop we vastgoedbeleid vormgeven. Dit mede ingegeven door de krimpontwikkeling in de Achterhoek. (aeDex/IPD 2009_projectplan; aeDex/IPD 2009_highlights resultaten, sturen op prestaties)		7
Wat is uw visie en wat zijn uw beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de manier waarop uw vermogen verruimd kan worden.	De visie van Sité is dat sturen op kasstromen het meest zinvol is om als organisatie nu en in de toekomst de financiële middelen te hebben om ambities te verwezenlijken. We sturen niet gericht op het verruimen van vermogen. Hierdoor formuleren we ook doelen op basis van kasstromen en niet op vermogensverruiming.		7
In welke mate matchen uw plannen voor maatschappelijke	Sité heeft als kernwaarden bevlogen en realistisch benoemd. Dit komt tot uiting in de maatschappelijke ambities. Enerzijds leggen we de lat hoog anderzijds		7

prestaties met uw vermogenspositie.	wegen we haalbaarheid wel af volgens de realiteitsnormen qua vermogen. de maatschappelijke prestaties worden door klanten en stakeholders positief beoordeeld (imago-onderzoek uitkomsten)		
	EINDCIJFER:		7
	De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer verlagen als zij gefundeerd van oordeel is dat de ambities en doelen niet passen bij de opgaven in het werkgebied (gewicht aangeven tussen 0 en 1)		
	GEWOGEN EINDCIJFER:		7

GOVERNANCE

MEETPUNT	SITUATIE BIJ SITÉ	OOR-DEEL CIJFER	WEGING
BESTURING	BESTURING	7	33%
PLAN	PLAN		7
Plan (professioneel planningsproces)	Doelstellingen worden als volgt geformuleerd: 1. In het meerjarenplan beschrijven we onze ambities en doelen op hoofdlijnen. Het meerjarenplan wordt jaarlijks vertaald naar een kadernotitie, waarin de jaardoelstellingen geformuleerd worden voor de extra projecten en activiteiten (dus bovenop de primaire processen).		
	2. De kadernotitie wordt vertaald naar werkplannen waarin de doelen worden omgezet in subdoelen, stappenplannen en tijdslijnen. (Integrale werkplannen 2010)		
	3. In prestatieafspraken met gemeenten en andere samenwerkingspartners worden concrete doelen en afspraken vastgelegd. (prestatieafspraken gemeente Bronckhorst en gemeente Doetinchem)		
	3. De balanced scorecard (BSC) wordt gebruikt om de doelen ten aanzien van de reguliere processen te omschrijven. (Directierapportages/BSC)		
	4. Vanaf 2009 werken we met de rekenmodule 'Sturen op Prestaties' en de aeDex/IPD- methodiek. (aeDex/IPD 2009_projectplan; aeDex/IPD 2009_highlights resultaten, sturen op prestaties)		
	5. We werken vanaf 2007 met de risicomanagementmethodiek. (Risicomanagement 2007, 2009)		
	6. Per team worden jaarlijks teamdoelen geformuleerd.		
	7. We screenen wet- en regelgeving en vertalen dat naar onze doelen. De recente EU-regelgeving ten aanzien van toewijzing is daarvan een voorbeeld. (EU-regeling + toewijzing)		
CHECK	CHECK		7
- Periodieke monitoring - Verantwoording in openbare publicatie	Op verschillende manieren rapporteren medewerkers en management elkaar over de resultaten van de organisatie. Tevens wordt over de voortgang gerapporteerd aan de RvC. Afgelopen jaren werd dat gedaan door middel van tertiaalrapportages, waarin ten aanzien van de kadernotitie werd gerapporteerd over doelen en resultaten. (Kadernotitie 2008, 2009, 2010, Trimesterrapportages 2008, Tertiaalrapportages 2009/2010) Vanaf mei 2009 wordt maandelijks een		

	<p>thermometerrapportage opgesteld. Op basis van de BSC-items wordt maandelijks aangegeven of de thermometer groen, oranje of rood is. Zo hebben we in een oogopslag zicht op de bedrijfsactiviteiten waar het meeste geld van Sité in omgaat. (Thermometerrapportages 2009, Thermometerrapportages 2010, Tertiaalrapportages 2010)</p> <p>Sité onderschrijft het belang van een onafhankelijke verantwoording en gebruikt de input van de vierjaarlijkse visitatie voor verbetering van beleid en bedrijfsvoering. (Toepassing governancecode door Sité Woondiensten, Passages jaarverslag inzake governance 2009)</p> <p>‘Sturen op prestaties’ brengt objectief de relatie tussen inzet van middelen en de realisatie van doelstellingen in beeld. Daarmee hebben we een maatstaf voor financiële en maatschappelijke prestaties. (Sturen op Prestaties)</p> <p>Met de aeDex/IPD-methodiek is het mogelijk onze financieel- economische en maatschappelijke performance te beoordelen. Dit gebeurt op basis van inzicht in de waardegroei van ons vastgoed, de netto investeringen, het directe rendement dat voortvloeit uit onze bedrijfsvoering, de efficiency van de operationele bedrijfsvoering en maatschappelijk dividend. (aeDex/IPD 2009_projectplan; aeDex/IPD 2009_highlights resultaten)</p> <p>In 2007 is Sité gestart met het toepassen van risicobeheersing t.a.v. haar planontwikkelingsprojecten. (risicomanagement 2007)</p> <p>In 2008 heeft dit een vervolg gekregen voor de gehele organisatie. In 2009 is dit beleid geïmplementeerd en worden beheersmaatregelen actief toegepast. (risicomanagement 2009, jaarstukken 2009)</p> <p>Het jaarplan wordt jaarlijks besproken met betrokken gemeenten en stakeholders en toegezonden aan het Ministerie van VROM. (jaarstukken 2009, stakeholdersdebat 2009)</p> <p>In 2009 is er geen sprake geweest van integriteitschendingen bij Sité. (tertiaalrapportages 2009, jaarstukken 2009)</p> <p>In 2007 zijn 3 klachten door de Regionale Geschillencommissie in behandeling genomen. Twee</p>		
--	---	--	--

	<p>daarvan werden middels een hoorzitting behandeld. Daarbij is Sité in het gelijk gesteld. (jaarstukken 2007)</p> <p>In 2008 ontving Sité 125 klachten en 34 complimenten. Er zijn 9 geschillen ingediend bij de Regionale Geschillencommissie, waarvan één ontvankelijk is verklaard. (jaarverslag RvC 2008)</p> <p>In 2009 ontving Sité 69 klachten en 43 complimenten. In 2009 is geen van de klachten door de Regionale Geschillencommissie in behandeling genomen. (jaarverslag RvC 2009)</p> <p>Sité publiceert openbare stukken op de website.</p> <p>In 2007 evalueerde Sité de <i>Accent</i>, het blad voor haar huurders. 74% van de huurders leest de <i>Accent</i>. Het blad wordt door huurders en het netwerk van communicatiemedewerkers als goed bestempeld. (<i>Accent</i>, jaarstukken 2007)</p> <p>Vanaf 2008 maken we een populair jaarverslag met een vooruitblik naar het komende jaar en verspreiden dit onder onze klanten en stakeholders. (terugblik op/vooruitblik op 2008/2009, terugblik op/vooruitblik op 2009/2010)</p>		
ACT	ACT		7
ACT (ACTIEVE BIJSTURING)	<p>Sité heeft de afgelopen jaren gewerkt aan het beheersen van haar organisatie door het verbeteren van de werking van zowel harde als zachte controls. Voor de zachte controls zijn richtlijnen en beleid geschreven. Voor de harde controls zijn procedurebeschrijvingen en opgesteld en competentieprofielen voor medewerkers geactualiseerd. Tevens wordt de effectiviteit en efficiency van interne rapportages verbeterd. (passages jaarverslag inzake Governance 2009)</p> <p>Het risicobewustzijn groeit. De risico's worden in kaart gebracht en vertaald naar beheersingsmaatregelen. Sinds 2007 is risicobeheersing t.a.v. planontwikkelingsprojecten toegepast. In 2008 is dit breder ontwikkeld en sinds 2009 wordt de risicoanalyse breed in de organisatie toegepast. (risicomanagement 2007, 2009, risicoanalyse 2009/2010, passages jaarverslag inzake Governance 2009)</p> <p>De tertiaalrapportages worden anders vormgegeven,</p>		

	<p>waarbij er meer nadruk wordt gelegd op de stuurinformatie en de voorgestelde acties om bij te kunnen sturen indien nodig. (tertiaalrapportages 2010)</p>		
<p>Open cultuur</p> <p>Zelfreflectie</p> <p>Rolopvatting</p> <p>Samenstelling</p>	<p>De RvC bestaat uit vijf leden en komt vijf keer per jaar in een reguliere vergadering bijeen.</p> <p>De tertiaalrapportages geven de Raad inzicht in de overall-bedrijfsvoering en de voortgang van de in de kadernotitie benoemde jaardoelen. De thermometerrapportages geven inzicht over nieuwbouw, verkoop bestaand bezit, onderhoud vastgoed, verduurzaming bezit, adviseurskosten en bedrijfslasten. (passages jaarverslag inzake Governance 2009)</p> <p>Naast de reguliere vergaderingen wordt eenmaal per jaar een tweedaagse georganiseerd. Daarin worden actuele ontwikkelingen besproken en evalueert de raad zijn toezichthoudende taak. (reglement RvC, jaarverslag RvC 2009)</p> <p>Naast de reguliere vergaderingen met de directeurbestuurder laat de RvC zich op andere wijzen informeren over inhoudelijke thema's en het toezichthouderschap:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jaarlijks met MT tijdens RvC-tweedaagse; - halfjaarlijks met bewonersvereniging; - jaarlijks met de Ondernemingsraad (OR). <p>Jaarlijks vindt een zelfevaluatie van de RvC plaats waarin cultuur, zelfreflectie, rolopvatting en samenstelling centraal staan. De leden van de RVC ervaren een open cultuur. Meningsverschillen worden niet gemedan en kritische of 'domme' vragen kunnen worden gesteld. De leden voelen zich veilig. De leden zijn in staat zelfkritisch te zijn. Qua rolopvatting wordt aangegeven dat er voldoende scheiding is tussen RvC en directeurbestuurder. Er is ruimte voor onafhankelijke advies worden. De samenstelling vindt men voldoende divers. Kennis van volkshuisvesting is aandachtspunt. Bij de werving van 2 nieuwe leden in 2009 is gericht gezocht naar aanvullende leden qua kennis en diversiteit qua competenties. Er is voldoende bestuurlijke intelligentie en intuïtie aanwezig. De RvC is tevreden over de relatie met de bestuurder. Het functioneren van de voorzitter krijgt een ruime voldoende. (verslag zelfevaluatie RvC 2009, voorjaar)</p> <p>De RvC was voornemens om in 2010 zich in een</p>		7

	<p>bijeenkomst met de Raden van Commissarissen van twee andere instellingen te spiegelen. Door praktische beperkingen is dat uiteindelijk niet doorgegaan. (jaarverslag RvC 2009)</p> <p>De eindejaarsbevindingen van de externe accountant worden aan de directeurbestuurder en de RVC gerapporteerd.</p> <p>De accountantsbevindingen van de interim-controle zijn gericht aan de directeurbestuurder. De RvC wordt hierover door de directeurbestuurder geïnformeerd.</p>		
<p>TOETSINGSKADER</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Samen met partners uit Het Woonnetwerk was Sité één van de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van een visitatiemethodiek voor de corporatiesector. In 2007 is het rapport van de eerste visitatie gepubliceerd. De aanbevelingen zijn overgenomen. (jaarstukken 2007) - De wijze waarop de RvC in staat wordt gesteld zijn toezicht uit te oefenen, voldoet goed. Dit geldt voor de gehele beleidscyclus: visiedocument; plannen, projecten en begroting; periodiek- en jaarverslag en financieel jaarverslag. De RvC wordt goed 		<p>7</p>

	<p>geïnfomeerd op papier maar ook door de persoonlijke inbreng uit de organisatie. (verslag zelfevaluatie RvC 2009, voorjaar)</p> <p>- Sinds 2008 beschikt Sité over een klokkeluidersregeling. (klokkeluidersregeling)</p> <p>- In het licht van de kredietcrisis in 2008 ontstond bij de organisatie meer behoefte aan een frequentere informatie over de kasstromen en woningverkoop. Daartoe zijn maandelijks de thermometerrapportages opgesteld. Deze worden tevens besproken met de RvC. Dit geldt ook voor de monitoring van het woningbouwprogramma, met aandacht voor de (in)directe risico's. (jaarverslag RvC 2009)</p>		
GOVERNANCECODE	<p>De RvC en de organisatie ondersteunen de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover. (jaarverslag RvC 2009)</p> <p>Sité heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd middels het volgen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), de Governancecode, de Aedescode, een reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité en een profielschets voor leden van de RvC. (toepassing governancecode, reglement RvC, profielschets RvC)</p> <p>Sité hanteert de door Aedes in 2006 opgestelde governancecode conform het principe 'pas toe of leg uit'. (toepassing governancecode, notulen RvC 2008, passages jaarverslag inzake Governance 2009)</p> <p>Sité hanteert de aanbevelingen van de Commissie Glasz. (jaarstukken 2007) Daarnaast is per 1 juli 2010 de beloningscode voor bestuurders en toezichthouder van kracht. De uitgangspunten daaruit worden geëffectueerd zodra deze voor Sité van toepassing zijn. (beloningscode Sité)</p> <p>De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. (jaarverslag RvC 2009)</p> <p>Voor alle medewerkers zijn de richtlijnen integriteit van kracht. (intergriteitbeleid, passages jaarverslag inzake Governance 2009)</p>		7
EXTERNE LEGITIMATIE		7	33%
BELEIDSBEÏNVLOEDING DOOR BELANGHEBBENDEN			7

	EINDCIJFER		7
	De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer verlagen als zij gefundeerd van oordeel is dat de ambities en doelen niet passen bij de opgaven in het werkgebied (gewicht aangeven tussen 0 en 1)		
	GEWOGEN EINDCIJFER		7