

JAARVERSLAG 2010



OVER SLS WONEN

SLS Wonen is een Leidse woningcorporatie. Met ons bezit van circa 5.200 eenheden zijn we de grootste verhuurder voor studenten in Leiden en omgeving. Ongeveer 1.400 wooneenheden bevinden zich in monumentale panden in de historische binnenstad van Leiden.

Missie

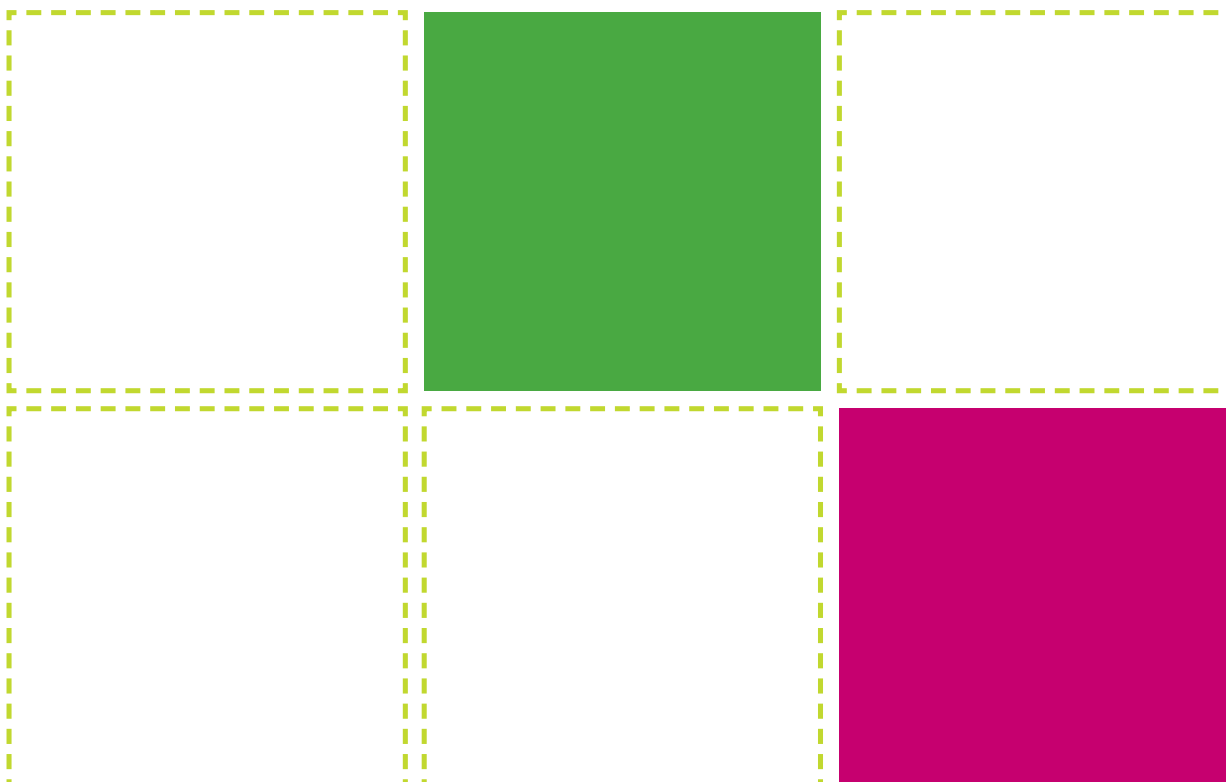
Voor studenten uit binnen- en buitenland en voor jongeren zijn we de grootste aanbieder van woonruimte in Leiden en omgeving. We verhuren, bouwen en beheren woonruimte voor een bijzondere doelgroep met specifieke woonwensen: studenten die in Leiden en omgeving huisvesting zoeken. We zijn hen daarbij graag van dienst.

Visie

We bieden kwalitatief goede studentenhuisvesting en een uitgebreid servicepakket voor een studentvriendelijke prijs. Wij hebben hierbij geen winstogmerk. SLS Wonen zet zich, in samenspraak met onze doelgroep, op verschillende manieren in voor de bevordering van een goede woonomgeving en een goed woonklimaat.

Kernwaarden

We willen onze doelstellingen bereiken door **resultaatgericht**, **open** en als een **team** te opereren. Daarbij zijn we altijd **integer**.



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4	10. Kengetallen	39
1. Identiteit, externe oriëntatie en strategie	6	11. Financiën	41
Missie, opgave en strategie	7	Financiële resultaten	42
Ontwikkelingen op de woonmarkt	8	Financiële positie	42
2. Ondernemingsdoelstellingen	9	12. Intern toezicht	45
Ondernemingsdoelstellingen status per ultimo 2010	10	Risicomangement	46
Visitatie	12	Financiële risico's	46
3. Samenwerkingsverbanden	14	Projectrisico's	46
4. Beleid	16	(Her)financieringsrisico's	46
Kwaliteitsbeleid	17	Informatievoorzieningsrisico's	47
Kwantiteit en kwaliteit van woningvoorraad	17	Intern beheersingssysteem	47
5. Accommodate	24	13. Ondersteunende organisatie	48
Doelgroepen	25	Interne controle	49
Bezit	25	Treasury	49
Huurderwing	25	Belastingen	49
Mutatiegraad	26	Automatisering	49
6. Veiligheid en leefbaarheid	27	14. Organisatie	50
Brandveiligheid	28	Organisatiestructuur	51
Waterinstallaties	28	Het bestuur	52
Gas- en elektriciteitsinstallaties	28	Besluiten	52
Veiligheidsdossiers	28	Personeel en organisatie	52
Zorg voor de woonomgeving	28	15. Raad van Toezicht	53
Zorg voor leefbaarheid in de panden	28	Governance code	54
Overlastmeldingen	28	Inhoud van het toezicht	54
7. Bewonerscontacten	29	Interne risicobeheersing en controlesystemen	55
Studentbeheer	30	Financiële continuïteit	55
Studentbeheerbijeenkomst	30	Verbindingen	55
Huurdersvereniging BRES	30	Interne informatievoorziening	55
Klantenpanels	31	Activiteiten van de Raad van Toezicht	55
8. Wonen en zorg	32	Samenstelling Raad van Toezicht	57
Statushouders	33	Reglement	58
Stichting de Binnenvest, Gemiva SVG Groep en de Haardstee	33	Integriteit	58
Contingentregeling	33	Commissies	59
9. Maatschappelijke resultaten	34	Tenslotte	59
Uitbreiding en wijziging woningbezit	35	16. Balans en Winst- & Verliesrekening	60
Projecten in uitvoering	35	17. Verklaringen (Bestuur en RvT)	64
Planontwikkeling	35	18. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66
Overige ontwikkelingen	36	19. Colofon	68
Overzicht	37		
Technische beheersactiviteiten	37		
Financieel overzicht technische activiteiten	38		

VOORWOORD

De afgelopen jaren heeft SLS Wonen voornamelijk projecten in de binnenstad gerealiseerd. Na de realisatie van onder andere de Hugo de Grootstraat, het Elisabeth Ziekenhuis en het Galgewater kreeg een aantal grootschalige locaties buiten de binnenstad in 2010 meer vorm.

In de Structuurvisie van de gemeente Leiden zijn drie locaties opgenomen waarin huisvesting voor minimaal 2000 studenten mogelijk is. Met name de Lammenschanspark locatie achter het ROC gebouw is in 2010 voortvarend aangepakt. De aanbestedingsprocedure, waar SLS Wonen in participeert, is in de loop van het jaar van start gegaan. De uitkomst hiervan wordt in juni 2011 bekend gemaakt.

Daarnaast heeft SLS Wonen concrete plannen in voorbereiding voor 640 studentenwoningen. Eind 2009 konden we een aantal panden aan de Steenschuur/Langebrug verwerven, waar we met architect Dick van Gameren en in goed overleg met de buurt bezig zijn om plannen te maken voor de huisvesting van ruim 200 studenten. Naast de verdere uitwerking van plannen voor andere locaties, waren we in 2010 volop bezig met de uitvoering van de verbouw en nieuwbouw aan de Ravenhorst. De eerste fase is in 2010 opgeleverd. De tweede fase van het project wordt voor de zomer van 2011 opgeleverd.

Het is goed om te constateren dat er inmiddels in de stad Leiden een breed draagvlak aanwezig is voor de realisatie van studentenhuisvesting. Het besef dat de student in de stad een zeer belangrijke bijdrage levert aan de kenniseconomie van Leiden en dat passende huisvesting gedurende en ook na de studie een basis voorwaarde hiervoor is, is inmiddels gemeengoed geworden. Bij de gemeenteraadsverkiezingen hadden bijna alle politieke partijen een paragraaf over studentenhuisvesting in hun verkiezingsprogramma opgenomen.

Landelijk zag het beeld er echter zorgwekkender uit. De gevolgen van de kredietcrisis waren nog voelbaar en werkten hard door in de bouw- en de woningmarkt. Het nieuwe kabinet kondigde forse bezuinigingen aan, waarbij in het huidige politieke klimaat de woningcorporaties volop in beeld zijn. De combinatie van de uitwerking van de Europese regelgeving, waardoor het speelveld van de corporaties strak wordt ingeperkt, en de aangekondigde bezuinigingen op de huurtoeslag hebben ingrijpende consequenties voor de sector.

Ook voor SLS Wonen drukt de combinatie van de voorgenomen rijksbezuinigingen en de vele - vaak onrendabele - plannen die we realiseren op dure binnenstedelijke locaties zwaar op onze vermogenspositie. In 2010 hebben we mede door de aankoop van de Steenschuur/Langebruglocatie een negatief jaarresultaat. Anders dan andere algemene woningcorporaties zijn de mogelijkheden om op grote schaal woningen aan onze doelgroep te verkopen beperkt.

Mede als gevolg van deze ontwikkelingen heeft Kences, vereniging van studentenhuisevesters, samen met de VSNU in de loop van 2010 een aantal initiatieven ontplooid om tot een landelijk politiek akkoord voor studentenhuisevesting te komen. SLS Wonen is sinds 1 januari 2011 weer lid van Kences en zet zich actief in deze initiatieven tot een succes te maken.

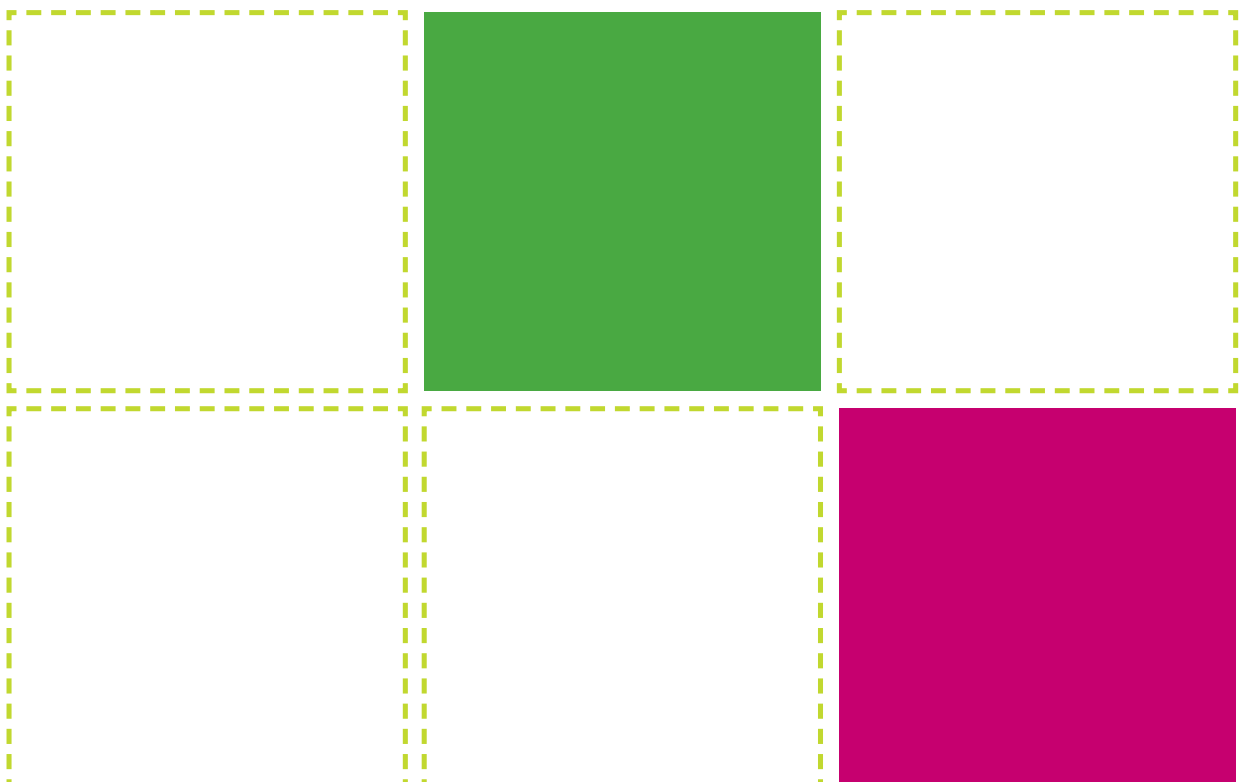
Het huurbeleid was voor ons in 2010 een belangrijk thema. Wij hebben in goed overleg met bewonersvereniging BRES afspraken gemaakt over het verhogen van de streefhuren en de wijze waarop de we deze gaan invoeren. Verder hebben we gericht aandacht besteed aan de efficiency van de organisatie en zijn we begonnen met het interne traject Slimmer en Slanker werken. Daarnaast nemen we ons bezit opnieuw onder de loep om de positionering van onze voorraad in de markt opnieuw te bezien. Al deze acties worden in 2011 verder geïntensiveerd. Mede hierdoor hebben we de mogelijkheid om ook in de toekomst te blijven investeren in studentenhuisevesting in de stad.

SLS Wonen nam in 2008 het initiatief tot oprichting van het Aedes netwerk voor monumentencorporaties. Dit actieve kennis- en lobbynetwerk heeft in de loop van de laatste jaren een aantal belangrijke resultaten voor corporaties geboekt. De wetgeving op het gebied van woonhuismonumenten was vooral gericht op particuliere eigenaar-bewoners en de grotere Stadsherstel organisaties. Als gevolg van onze lobby is het sinds 1 januari 2011 mogelijk dat ook woningcorporaties, die actief zijn op het gebied van monumentenbehoud en voldoen aan een aantal kwaliteitsvoorwaarden, als Aangewezen Organisatie Monumentenzorg (AOM) kunnen worden aangemerkt. SLS Wonen werd door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed in januari 2011 als AOM erkend en behoort hiermee tot de eerste drie AOM corporaties in Nederland. Als AOM is het ook mogelijk om aanvragen in te dienen voor meerjarige subsidies onder de BRIM regeling voor instandhouding van rijksmonumenten. Op 15 januari jl. hebben we dan ook onze eerste aanvraag ingediend.

Bij de vaststelling van ons Ondernemingsplan 2008- 2012 hebben we vastgelegd dat we ons halverwege de periode zouden laten visiteren. Dat hebben we dan ook door het KWH in 2010 laten doen. De visitatie is voorafgegaan door een zelfevaluatie door de organisatie. Ook zijn er naast de analyse van interne stukken door de visitatoren gesprekken gevoerd met ruim 20 van onze belanghouders. De uitkomsten van de visitatie zijn na de interne besprekingen met medewerkers en de Raad van Toezicht gepresenteerd aan onze belanghouders op 30 september 2010. Uit het rapport bleek o.a. dat de belanghouders onze prestaties met een 7.2 waarderen en dat wij als deskundig, betrokken, creatief, samenwerkingsgericht en betrouwbaar te boek staan.

In 2011 beginnen we met een terugblik en evaluatie van de resultaten van de lopende planperiode, waarin de resultaten van de visitatie worden meegenomen. Deze input is mede onderdeel van het proces dat we in 2011 opstarten om te komen tot een plan voor 2012-2016. Ook de gemeente Leiden is bezig om haar visie op de toekomst te herijken. In deze toekomstvisie voelen wij ons uitstekend thuis en wij zullen ons hier met volle energie samen met onze partners voor inzetten.

Lisa Johnson,
Directeur/bestuurder SLS Wonen



1 IDENTITITEIT, EXTERNE ORIËNTATIE EN STRATEGIE



IDENTITEIT, EXTERNE ORIËNTATIE EN STRATEGIE

Missie, opgave en strategie

In de loop van de jaren zijn onze doelen herkenbaar gebleven – namelijk het voorzien in goede en betaalbare huisvesting voor Nederlandse en internationale studenten. In de laatste jaren kwam daarbij het besef dat jonge afgestudeerden voor de stad Leiden aantrekkelijk kunnen zijn gezien de bijdrage die zij aan de lokale creatieve en kenniseconomie kunnen leveren. Ook hiervoor willen wij zelfstandige woonruimte leveren, waardoor voor de nieuwe eerstejaarsstudenten weer kamers vrij komen.

Het bezit dat wij in de loop van de jaren verkregen hebben, vertegenwoordigt een bijzondere waarde in het cultureel erfgoed van de stad. Wij zijn hier trots op, maar we zijn ons ook bewust van de (financiële) lasten die een dergelijk bezit met zich meebrengt.

In de periode 2005/2006 hebben wij hierover intensief met elkaar gesproken. In 2009 hebben wij deze strategische discussie opnieuw gevoerd met de vernieuwde Raad van Toezicht. Conclusie van deze besprekingen was dat we onze maatschappelijke taak voorop stellen, de kern van ons bezit blijven koesteren en dat we financieel gezond willen zijn – en blijven. Om deze doelstellingen ook in de toekomst te kunnen realiseren zullen wij zo efficiënt mogelijk werken, in 2010 het huurbeleid in overleg met BRES bezien en – waar het gaat om de realisatie van grote bouwlocaties/campus in Leiden – samenwerken met derden. In december 2009 is hiertoe onze bestaande samenwerkingsovereenkomst met Ymere verlengd tot 2014.

Studentenhuisvesting

In de Taskforce Studentenhuisvesting werd eind 2008 een tekort geconstateerd aan studentenhuisvesting voor ca. 3.500 personen (inclusief groeiambitie van de Universiteit). In dit licht is tussen SLS Wonen en de gemeente afgesproken dat:

- de gemeente Leiden en SLS Wonen zich blijven inspannen om het tekort voor studenten sterk te verkleinen. Dit wordt bewaakt in de Taskforce Studentenhuisvesting dat wordt voorgezeten door een lid van het college.

- de gemeente Leiden uiterlijk in 2009 in het kader van het Structuurplan duidelijkheid biedt over welke locaties voor studentenhuisvesting beschikbaar komen om de taakstelling te realiseren. Dit is inmiddels gebeurd.

- de gemeente tevens afsprekt dat, teneinde de realisatie van betaalbare woonruimte voor studenten mogelijk te maken, er ook in de toekomst voor studentenhuisvesting aparte sociale grondprijzen gehandhaafd blijven.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de vijf pijlers waar SLS Wonen haar ondernemingsplan 2008-2012 op heeft gebaseerd. We hebben ons (ook) op dit punt verbonden aan prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente Leiden en de Leidse woningcorporaties.

SLS Wonen is een relatief kleine corporatie met beperkte financiële middelen. Dit dwingt ons om keuzes te maken.

SLS Wonen kiest er bewust voor om haar steeds beperktere investeringsruimte aan te wenden voor groei en dus niet voor verduurzaming van haar bestaande bezit.

We bezitten veel monumentale panden. Dit brengt met zich mee dat fysieke maatregelen ter verbetering van de energiezuinigheid maar zeer beperkt mogelijk zijn.

Betekent dit we onze doelstellingen niet gaan halen? Zeker niet! Een groot aantal maatregelen hebben we immers zelf in de hand, zoals verduurzaming van onze eigen bedrijfsvoering en een duurzaam onderhoud van onze panden. Vooral dit laatste dóen we dan ook al lang!

Bij het uitvoeren van technische activiteiten volgen wij in het kader van het zgn. “groene bouwen”, voor zover toepasbaar, de aanbevelingen uit de algemene checklist duurzaam bouwen. Ook is een milieuparagraaf toegevoegd aan ons onderhoudsbeleidsplan van standaard toepassingen.

Indien mogelijk wordt een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,54 aangehouden. Om een beeld te verkrijgen van de mogelijkheden voor verduurzaming van onze voorraad zijn vier representatieve projecten doorgerekend, die model staan voor de gehele woningvoorraad van SLS Wonen. Naast de technische mogelijkheden werden ook aspecten als CO2 reductie, investeringsniveau, subsidiebronnen en terugverdien capaciteit in het onderzoek betrokken.

Gebleken is dat met maatregelen voor gestapelde bouw in grote complexen de meeste winst valt te behalen. De mogelijkheden voor monumentale gebouwen zijn veel beperkter, doordat wijzigingen van het casco als gevolg van de monumentenwet veelal wordt uitgesloten. Hierdoor beperken de mogelijkheden zich voor monumenten veelal tot het optimaliseren van de installatietechniek.

De grootste winst valt echter te behalen als we onze huurders kunnen bewegen om bewuster om te gaan met het milieu. SLS Wonen gaat daarom in 2011 een aansprekende communicatiecampagne voeren, samen met de voorlopers binnen ons huurdersbestand, gericht op het bewerkstelligen van een duurzame gedragsverandering onder onze huurders. Een dergelijke cultuurverandering is volgens SLS Wonen dé sleutel naar een substantiële energiereductie in onze panden en – daarmee – het bereiken van onze duurzaamheidsdoelstellingen.

Ontwikkelingen op de woonmarkt

De woningmarkt voor studenten

Begin 2009 hebben SLS Wonen, de Universiteit Leiden en de Leidse Hogeschool onderzoek gedaan naar de woon-situatie en de kwantitatieve en kwalitatieve woon-wensen van de Leidse studenten. Het onderzoek laat zien dat iets meer dan de helft van de Leidse studenten thuis woont. 32% woont op kamers en 15% woont in een zelfstandige woning. Circa 30% van de uitwonende studenten is op zoek naar andere woonruimte. Bij de thuiswonende studenten gaat dit om 45%. De favoriete woning voor studenten die binnen een jaar denken te verhuizen, is voor 60% een zelfstandige huurwoning. 35% zoekt onzelfstandige woonruimte.

Met 3.917 onzelfstandige wooneenheden en 1.247 zelfstandige woningen in eigendom en beheer bedienen wij ongeveer 60% van de studentenmarkt in Leiden. De particuliere verhuurders bedienen 25%. Het restant wordt bediend door de overige Leidse corporaties, makelaars, studenteigenaars en hospita's.

Tekorten

Het onderzoek toont aan dat er nog steeds een groot tekort is aan Leidse studentenhuysvesting: 4150 eenheden. Binnen de taskforce studentenhuysvesting ging men eerder uit van een tekort van 3.500 eenheden. Het tekort bleek dus nog groter dan gedacht. Aan alle typen woonruimten is een tekort, maar het grootste tekort is zichtbaar aan zelfstandige huurwoningen. De onderzoeksresultaten betekenen voor SLS Wonen dat het realiseren van een substantieel aantal zelfstandige huurwoningen in Leiden voor studenten de belangrijkste investeringsopgave is.

In ons ondernemingsplan 2008-2012 hebben we aangegeven vooral uit te breiden met zelfstandige eenheden: 545 huurwoningen.

Inmiddels worden plannen uitgewerkt voor grootschalige uitbreiding van ons woningenbestand met twee en driekamerwoningen, onder andere op de locaties Lammenschansweg en Langebrug.

2 ONDERNEMINGS- DOELSTELLINGEN

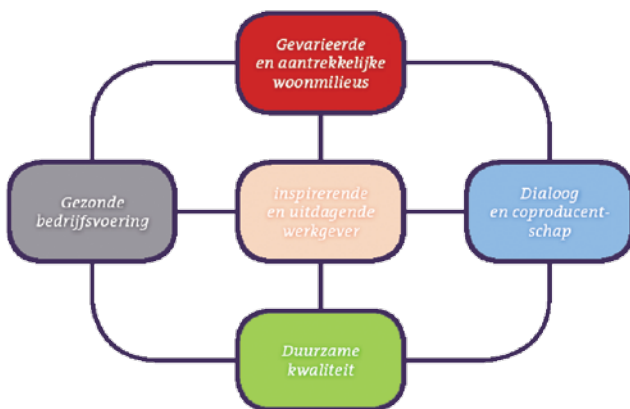


ONDERNEMINGS- DOELSTELLINGEN

Onze doelen hebben wij verwoord in het Ondernemingsplan 2008-2012. Naast de hoofdoelen van het realiseren van voldoende gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus en een gezonde bedrijfsvoering zijn bij het totstandkoming van het Ondernemingsplan een drietal nieuwe thema's expliciet naar voren gekomen. Dialoog/co-producentenschap, duurzaamheid en onze ambitie om een inspirerende en uitdagende werkgever te zijn, gaan niet zozeer over wat we willen bereiken maar hoe we dat willen doen. Deze thema's transformeren de manier waarop we werken.

De vijf thema's van het Ondernemingsplan 2008-2010 zijn:

- Gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus
- Dialoog en co-productenschap
- Duurzame kwaliteit
- Gezonde bedrijfsvoering
- Inspirerende en uitdagende werkgever



Figuur 1. Thema's ondernemingsplan 2008-2012.

Bron: SLS Wonen.

Bij elk van de doelen zijn ook SMART prestatieindicatoren geformuleerd, waarlangs onze resultaten jaarlijks gemeten worden.

Ondernemingsdoelstellingen status per ultimo 2010

Voldoende gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus

1. Uitbreiding (van 1/1/08 t/m 21/12/12) met 545 zelfstandige huurwoningen
251 appartementen in voorbereiding (Smaragdlaan, Ravenhorst, Meelfabriek en Langebrug)
2. Uitbreiding (1/1/08 t/m 21/12/12) met 200 goedkope eenheden voor internationale studenten
Plannen worden voorbereid
3. Evenwichtige verhouding prijs/kwaliteit – huur op streefhuurniveau binnen 4 jaar
Nieuw huurbeleid is in 2010 vastgesteld en wordt ingevoerd vanaf 1 januari 2011. In 2013 is 60% van de wooneenheden op streefhuurniveau
4. Inflatievolgend huurbeleid
Ja
5. Evenwichtig aanbod in hospiteer/niet hospiteerpanden
Aanbod van minimaal 75 niet-hospiteerkamers in eerstejaarsperiode. In 2010 110 in de eerstejaarsperiode en 138 over heel 2010 (8%)
6. Aantal niet-studerenden in kamers van ±10% naar max. 2%
Campuscontracten onzelfstandige eenheden zijn ingevoerd. Vanaf 2010 jaarlijks campuscontrole
Vanaf 2010 ook geleidelijke invoering campuscontracten voor zelfstandige woonruimte
7. Voor het hele bezit complexbeheerplannen
Format voorjaar 2008 invulling binnen 3 jaar
Totstandkoming is gekoppeld aan het strategisch voorraadbeleid. Complexbeheerplannen gereed eind 2011
8. Tevredenheid SLS woningen van 78% onzelfstandig en 87% zelfstandig, naar resp. 85% en 90% in 2011
Wordt gemeten in 2011

Open dialoog en coproductenschap.

9.	KWH huurlabel dienstverlening behouden en score van 7,4 naar 7,7 in 2012 Score was 7,4 in 2009 Nieuwe meting vindt plaats in 2011
10.	Invoeren uniforme procedure melding- en afhandeling reparatieverzoeken Is in 2009 ingevoerd
11.	Jaarlijks pandgesprekken in alle panden. Excl. Accommodate In 2010 11 gesprekken grote panden en in 8 maal en kleine panden
12.	Nieuwe website met ingang van 1/1/2009 Eind mei 2009
13.	Jaarlijkse studentbeheerdersbijeenkomst met inhoudelijke uitwisseling Mei 2010 over samenwerking en leefbaarheid en veiligheid
14.	Overeenkomst met BRES weer in 2011 gezamenlijk evalueren Wordt t.z.t. besproken
15.	Klantenpanels minimaal twee keer per jaar Is gerealiseerd
16.	Introduceren internetpanel Wordt gezien
17.	Actualiseren Communicatieplan najaar 2008 Gereed

Duurzame kwaliteit

18.	Ten opzichte van 1/1/2008 10% minder gasverbruik in 2012 Verbruik wordt gemeten. Programma Duurzaamheid vastgesteld in 2010 Implementatie van projecten in 2011/2012
19.	Alle zelfstandige woningen met Energie certificaat per 1/1/2009 Huidige EPA's gelden als certificaat tot 2013
20.	Experiment met innovatieve projecten op gedragscomponent Communicatietraject gericht op verbeteren stookgedrag richting huurders wordt gestart in 2011
21.	FSC hout, duurzame en recyclebare materialen waar mogelijk worden gebruikt bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw Is integraal onderdeel onderhoudsbeleid
22.	Milieu-paragraaf toevoegen aan het onderhoudsplan Wordt toegevoegd aan het Onderhoudsbeleid in 2011

Gezonde bedrijfsvoering

23.	Behoud A-status op basis van nieuwe beoordelingsmethodiek CFV Is gerealiseerd in 2010
24.	Huurachterstand alle woningen <0,75% Per 31/12/10: 0,9%
25.	Leegstand <0,5% Per 31/12/10: 1,01%
26.	Rentevoet maximaal 5% Gewogen gemiddelde 4,65%
27.	Efficiënte bedrijfsprocessen – herziening 1/1/2009 klaar Verbeterpunten zijn in 2010 verder opgepakt
28.	Voldoende financieringsruimte in verhouding tot voorgenomen plannen volgens WSW Faciliteringsvolume is in 2010 beklemd en alleen herfinanciering is vrijgegeven
29.	Loan to value (bedrijfswaarden en aandeel externe financiering) minder dan 75% 71,76%
30.	Exploitatie rendement (operationele kasstroom in % gemiddelde bedrijfswaarde) minimaal 5% 4,62%
31.	Interest dekkingratio minder dan 1,6% 1,68%
32.	Financieel beleidsplan en treasury statuut per september 2008 Financieel beleidsplan is in 2010 vastgesteld en treasury statuut is ongewijzigd gebleven
33.	Vernieuwd management informatie systeem in werking 1 ^e kwartaal 2009 Is gereed
34.	Actualiseren IC plan 2009 Is gereed en uitgevoerd
35.	Visitatie 2010 Visitatie is uitgevoerd. De resultaten staan op onze website www.slswonen.nl

<i>Inspirerende en uitdagende werkgever</i>	
36.	Score medewerkertevredenheidsonderzoek minimaal 7,5
37.	Ziekteverzuim van maximaal 5% naar 4% (excl. Vangnet) Nu: 5,4%
38.	Verloop personeel in vast dienst maximaal 10% per jaar De uitstroom bedroeg in 2010 3,4%
39.	Gezonde werkdruk – evenwichtige verhouding formatie/overwerk status Is meegenomen in HR beleidsplan. Zie uitkomsten PMO
40.	HR plan met aandacht voor interne communicatie: gereed voorjaar 2009 Plan is gereed en acties zijn meegenomen in het jaarplan

Visitatie

In 2010 heeft SLS Wonen zich door KWH laten visiteren. Met deze visitatie zijn de prestaties van SLS Wonen, de kwaliteit van het maatschappelijk ondernemen en de borging hiervan beoordeeld.

Resultaten

1.	Leverd de corporatie maatschappelijk gewaardeerde prestaties?	Goed
2.	Presteert de corporatie naar vermogen?	Ruim voldoende
3.	Worden belanghouders in een open beleidsproces tijdig en adequaat bij de beleidskeuzes betrokken?	Ruim voldoende
4.	Zijn beleidskeuzes van de corporatie voldoende (extern en intern) verankerd en wekken zij voldoende vertrouwen in een waardevolle bijdrage aan maatschappelijke vraagstukken?	Ruim voldoende
5.	Functioneert het interne toezicht naar behoren?	Goed
6.	Heeft de corporatie voldoende potentie tot leren en verbeteren?	Ruim voldoende

Het volledige rapport staat op onze website www.slswonen.nl.

Aanbevelingen

Koester je sterke punten

De corporatie heeft een sterk imago binnen de gemeente Leiden. Het sterke netwerk en de wijze waarop belanghouders betrokken worden bij de opgave waar SLS Wonen voor staat, is zeer positief. De corporatie is toegankelijk en staat open voor ideeën en haar omgeving. Niet voor niets wordt SLS Wonen door de belanghouders getypeerd als een echte Leidse corporatie.

Werk scenario's uit

De toekomst van SLS Wonen hangt sterk samen met de mate waarin het de corporatie lukt om een deel van het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen. De 2.000 woningen die in Lammenschans samen met Ymere gerealiseerd moeten worden, hangen daar sterk mee samen.

Aanbevolen wordt om deze uitdaging te verwerken aan de hand van strategische en financiële scenario's, waardoor de horizon op langer termijn helder wordt en beleid steviger verankerd kan worden.

Betrek organisatie

De organisatie van SLS Wonen maakt een gedreven indruk. Men heeft een hart voor de club. Aanbevolen wordt om de organisatie meer te betrekken bij de meer strategische beleidskeuzes. Op deze wijze wordt het geconstateerde discrepantie tussen operationeel en meer strategisch niveau ingelopen.

Status monumenten

SLS Wonen heeft een sterk enthousiasme voor behoud van monumenten in de stad Leiden. Iets wat door belanghouders gewaardeerd wordt. Het onderhoud en behoud van monumenten heeft effect op de financiële keuzes die de corporaties maakt. Een sterkere overweging over de status van monumenten en de effecten daarvan op de keuzes die gemaakt worden is aan te bevelen. Zodoende wordt inzichtelijk wat het behoud van monumenten oplevert en kost.

Evalueer samenwerking met huurdersvereniging

De corporatie heeft op verschillende wijze participatie van bewoners vormgegeven. In het algemeen scoort de corporatie hierop een voldoende. Een aanbeveling is om jaarlijks de samenwerking met de huurdersvereniging te evalueren. De bevindingen zijn intern besproken en worden inmiddels verder opgepakt. Op 30 september 2010 hebben we de resultaten met onze stakeholders besproken en toegelicht hoe we de bevindingen in de toekomst aanpakken.



3 SAMENWERKINGS- VERBANDEN



SAMENWERKINGS- VERBANDEN

Wij nemen deel aan de volgende samenwerkingsverbanden:

Aedes: wij zijn lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties. Zij treedt voor de corporaties als brancheorganisatie op. Naast belangenbehartiging in algemene zin fungeert Aedes ook als werkgeverspartij in CAO-onderhandelingen. Overleg met de bonden heeft geresulteerd in een nieuwe CAO. Ook is door SLS Wonen samen met Aedes veel energie gestoken in het verder opzetten van een monumentennetwerk om de belangen van corporaties met monumenten onder de aandacht van de betrokken ministeries te brengen.

Task Force studentenhuisvesting: Op aandringen van SLS Wonen is een aantal jaren geleden de Taskforce Studentenhuisvesting opgericht. In de Taskforce wordt met de partners de opgave in de bouwproductie en de vorderingen/knelpunt- en in de voortgang besproken en bewaakt. De stuurgroep functioneert onder voorzitterschap van de wethouder. Diverse ambtenaren zijn aanwezig al naar gelang het onderwerp. Deelnemers zijn verder bestuurders van de Universiteit en Hogeschool, SLS Wonen, DUWO, BRES en LKSV.

Leids Directeuren Overleg (LDO): SLS Wonen participeert actief in het overleg met de andere Leidse woningcorporaties i.c. het directeuren overleg (LDO). Op ambtelijk en bestuurlijk niveau worden de belangrijkste inhoudelijke ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting besproken. Deelnemers hiervan zijn de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties.

SLS Wonen is deelnemer in de **Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR)**, waar de regionale ontwikkelingen aan de orde komen. SLS Wonen is voorzitter van deze vereniging.

Samenwerkingsverband Ymere: Deze samenwerking is gericht op gezamenlijke acquisitie en verwerving ten bate van studentenhuisvesting. In december 2010 is deze overeenkomst verder verlengd tot 2014 met name met het oog op nog te realiseren grote locaties voor studentenhuisvesting in Leiden.

Monumentennetwerk Aedes: Op landelijk niveau is SLS Wonen actief als een van de initiatiefnemers van het Aedes netwerk van woningcorporaties met monumenten. In de voorbereiding en uitwerking van het traject modernisering van de monumentenzorg werd er vanuit SLS Wonen namens het netwerk overleg gevoerd met OCW, Nationaal Restauratie Fonds en de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed. Tevens is namens het netwerk deelgenomen aan de bijeenkomst van de Tweede Kamer om de reactie van de partijen te horen over de beleidsvoorstellen. Mede hierdoor zijn woningcorporaties met monumenten bij betrokkenen beter in beeld en zijn belangrijke stappen gezet om onze positie - ook in financiële zin - te verbeteren.

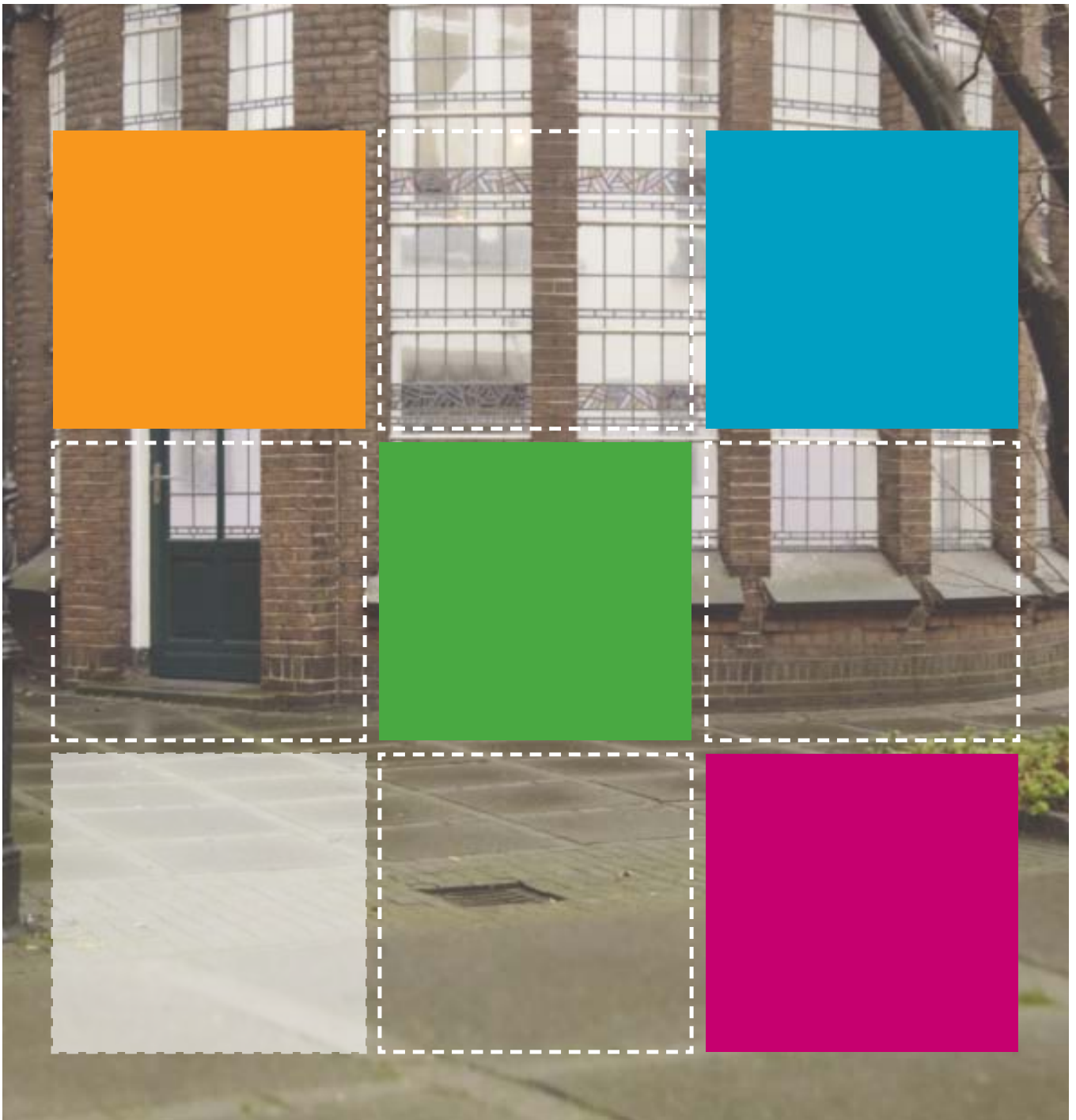
Prestatieafspraken

De gemeente Leiden heeft in 2005 de Woonvisie 2005 - 2015 "Stad van ontdekkingen: wonen in Leiden" vastgesteld. De gemeente Leiden en de woningcorporaties onderschrijven de richting van deze visie nog steeds. Teneinde elkaar te kunnen aanspreken op de taken en verantwoordelijkheden in dit verband en op een aantal verschillende onderwerpen nadere afspraken te maken, zijn met elkaar prestatieafspraken voor de periode 2009-2015 opgesteld.

Naast de algemeen geldende afspraken voor alle corporaties zijn er op een tweetal onderdelen specifieke afspraken gemaakt met SLS Wonen.



4 BELEID



BELEID

Kwaliteitsbeleid

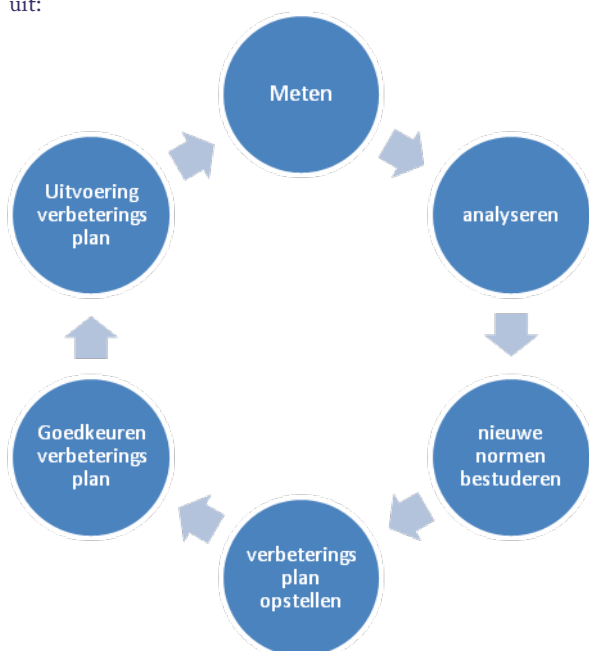
De mening van de klant staat centraal binnen ons kwaliteitsbeleid. Doel van het beleid is het optimaliseren van de werkprocessen om daarmee de dienstverlening beter te kunnen afstemmen op de wensen van de klant. Onderlegger hierbij vormen de kwaliteitseisen die gesteld worden door het KWH, het kwaliteitslabel van de woningcorporaties.

In 2007 heeft SLS Wonen zich gecertificeerd voor het label met een gemiddelde score van 7,3. Eind 2010 staat de gemiddelde score op 7,4. Het label is verlengd tot begin 2011.

In het ondernemingsplan 2008-2012 hebben we de ambitie beschreven dat we jaarlijks 0,1 punt hoger scoren en in 2012 gemiddeld een 7,7 behalen. We zullen met meer focus het verbetertraject van het KWH moeten uitvoeren. De werkwijze rondom het KWH moet op meer projectmatige wijze, dichter bij de proceseigenaren, vormgegeven worden. In 2010 is een projectplan ontwikkeld dat uitvoering geeft aan deze nieuwe werkwijze.

De te meten labelonderdelen zijn toegewezen aan een proceseigenaar, of een medewerker die in uitvoerende zin grote betrokkenheid heeft met het betreffende proces. Deze medewerker is er als 'labeltrekker' verantwoordelijk voor dat in het betreffende proces de KWH richtlijnen en normen zo goed mogelijk worden toegepast. Hij bestudeert de normen, en stelt een verbeterplan op en zorgt voor uitvoering van het plan.

Het kwaliteitsbeleid is cyclisch van aard en ziet er als volgt uit:



In het kader van het 'OKEA project' zijn in 2010 de klantprocessen 'up to date' gehouden. Hiervoor zijn eind 2010 10 dagen ingepland, waarop per procescluster de processen zijn geëvalueerd en de wijzigingen van de processen zijn vastgelegd. Hierbij staan steeds de 'OKEA' principes centraal. OKEA staat voor: Optimaliseren, Klantgericht, Efficiënt, goed ondersteund door de Automatisering.

Ook houden we onder onze huurders after sales- en exitenquêtes. De resultaten laten een vergelijkbaar beeld zien als de resultaten van het KWH.

Kwantiteit en kwaliteit van woningvoorraad

Beleidsmatige aspecten

Ultimo 2010 heeft SLS Wonen 4 projecten in voorbereiding die tot en met 2013 extra huisvesting kunnen bieden aan 640 studenten.

Om te kunnen voorzien in deze aanhoudende vraag, is bovengenoemde uitbreiding niet toereikend en dient de komende jaren in samenwerking met partners, één of meerdere zeer grote projecten te worden ontwikkeld, waarbij de herontwikkeling van het Lammenschanspark uiteraard de grootste kansen biedt.

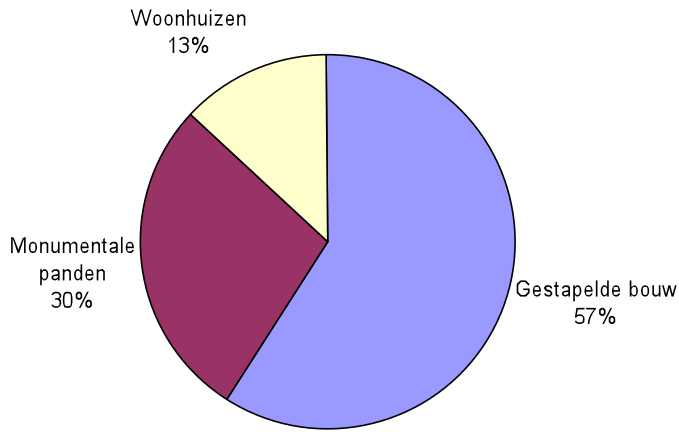
Er wordt ook veel aandacht besteed aan het op niveau houden van de kwaliteit van onze huidige woningvoorraad. Voortschrijdende regelgeving, technologische ontwikkeling en aandacht voor veiligheid en milieu en steeds beperkter aanwezige financiële middelen, vragen naast continue aandacht en investeringen, om een doelmatig onderhoudsbeleid. In 2011 wordt het onderhoudsbeleid dan ook verder aangescherpt.

Pro-actieve aandacht wordt besteed aan een veilig- en een gezond woonklimaat voor onze huurders. De preventieve controles op kwaliteit van nutsvoorzieningen, drinkwater, luchtbehandeling en brand- en inbraakveiligheid die in 2009 zijn gestart, zijn in 2010 voortgezet.

Strategisch Voorraadbeleid

Gelet op de ontwikkeling van de vraag, de financiële positie van SLS Wonen, de huidige staat van het vastgoed en de wensen van de doelgroep, is in 2010 een begin gemaakt met het formuleren van het strategisch voorraadbeleid. Dit proces resulteert in 2011 in een visie op de huidige vastgoedportefeuille: de mate waarin dit passend is voor onze doelgroep en de investeringen die nodig zijn deze (weer) passend te maken. Ook worden complexbeheerplannen opgesteld ter ondersteuning van het verhuurproces en het technisch beheer.

Samenstelling woningbezit in eigendom.



Figuur 2. Samenstelling van het woningbezit SLS Wonen in eigendom. Bron: SLS Wonen.

Per 31 december 2010 bestond het woningbezit uit 5120 verhuureenheden. 3908 eenheden met gedeelde voorzieningen en 1212 verhuureenheden met eigen voorzieningen. De verhouding zelfstandig en onzelfstandige woonruimte blijft 23%: 77%

Woningbeheer

Woonruimteverdeling onzelfstandige woonruimte

In het woonruimteverdeelbeleid voor onze kamers verdelen we de woonruimte op een klantgerichte, transparante en effectieve manier. Voordrachtsrecht is leidend en het aantal regels wordt zoveel mogelijk beperkt. Internet speelt een centrale rol.

Door bewoners de mogelijkheid te bieden nieuwe bewoners voor te dragen 'beloont' SLS Wonen de actief zoekende student. Het laat de woonruimteverdeling optimaal over aan 'de markt'. Een bijkomend voordeel is dat de huurders die voor elkaar kiezen meestal een homogene groep vormen. Dit heeft een positieve invloed op het sociale leefklimaat in de onzelfstandige panden.

Bij 88% van de 1000 vrijgekomen kamers in 2010 werd een voordracht gedaan.

De kamers zonder voordracht werden verdeeld via een aanbodmodel op onze website (8% van de kamers).

Eerstejaarsperiode

In de eerstejaarsperiode, die loopt van 1 juli tot 1 november, komen eerstejaarsstudenten met een reistijd van meer dan anderhalf uur in aanmerking voor reistijdvoorrang.

In onze 11 grotere complexen kunnen in deze periode uitsluitend eerstejaars met deze voorrang hospiteren. Daarbij is in deze periode het zogeheten niet-hospiteeraanbod uitsluitend voor deze groep bestemd. Net als buiten de eerstejaarsperiode wordt de keuze onder de kamerzoekenden, die op het aanbod hebben gereageerd, bepaald door loting.

In onze kleinere panden kunnen in de eerstejaarsperiode uitsluitend eerstejaars instromen.

De in samenspraak met BRES gestelde target van het beschikbaar komen van minimaal 75 niet-hospiteerkamers in de eerstejaarsperiode is ruimschoots gehaald. Uiteindelijk kwamen 110 kamers beschikbaar voor het niet-hospiteeraanbod en 11 voor bijzondere doelgroepen zoals urgenten en statushouders.

	2010	Prestatie maatstaf	2009
Afgesloten contracten (Aantal)	1682	1700	1642
Mutatiegraad (procent)	44,75	45	43,6
Afgesloten contracten eerstejaars (aantal)	717	600	534
Toewijzing via voordracht (hospiteren + interne doorverhuizingen)	1472 (88%)	90 %	1481 (90%)
Toewijzing via aanbodmodel	138 (8%)	5 %	102 (6%)
Toewijzing bijzondere doelgroepen*	45 (3%)	2 %	25 (2%)
Instromers (aantal)	825 (55%)	--	937 (57%)
Interne doorverhuizingen (aantal)	706 (42%)	--	705 (43%)

* Urgenten, Herhuisvesters, LUMC, statushouders

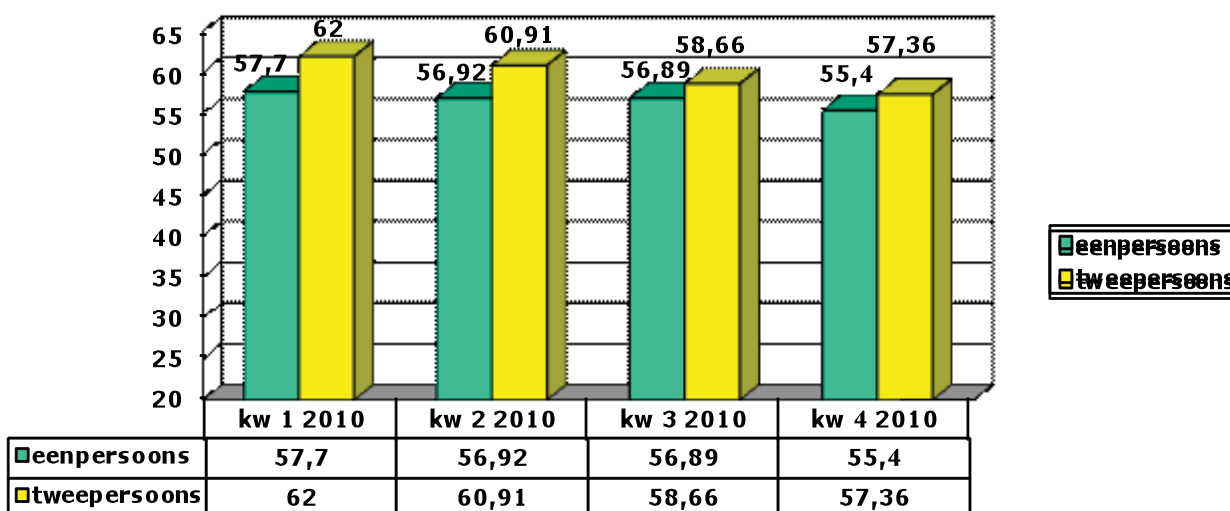
Figuur 3. Kerngegevens onzelfstandige woonruimte. Bron: SLS Wonen

Woonruimteverdeling zelfstandige woonruimte

Wij verdelen onze zelfstandige eenheden door middel van een aanbodmodel. Deze woningen worden exclusief ingezet voor de primaire doelgroep. Hiermee faciliteren we de doorstroom. De gemiddelde wachttijd van de woningzoekende naar zelfstandige woonruimte bedroeg eind 2010 56 maanden. Dit is een kleine daling ten opzichte van 2009.

Onze zelfstandige woningen worden praktisch aansluitend verhuurd. 95 % van de vrijgekomen, zelfstandige woonruimte met een huur van maximaal € 647,53 maand (per 1 juli 2010) werden toegewezen aan kandidaten met een inkomen onder de genoemde inkomensgrenzen van art. 13, lid 1 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Inschrijftijd appartementen in maanden
(voortschrijdend gemiddelde van de afgelopen 12 maanden)



	2010	Prest Maatst	2009
Afgesloten contracten zelfstandig	162	150	180
Via aanbodmodel	116	--	113
Via voordracht (in pandige appartementen)	8	--	10
Geplaatste urgenten	5	--	23
Wijziging huishouden *	20	--	30
Mutatiegraad zelfstandig (procent)	18	20	19
Gemiddeld aantal reacties	23	--	25
Weigeringen	96	--	99
Aanbiedingsgetal **	1,8	< 2	1,6
Slaagkanspercentage***	15	>10	19

Figuur 4. Kerngegevens zelfstandige woonruimte.

Bron: SLS Wonen.

* O.a. verbreken samenwoningrelatie, geaccepteerd medehuurderschap, nieuw contract na renovatie.

** Aantal maal dat een woning wordt aangeboden, voordat hij wordt geaccepteerd.

*** Het slaagkanspercentage geeft de verhouding weer tussen het aantal actief woningzoekenden (zij hebben in de betrokken periode minimaal eenmaal gereageerd) en het aantal verhuringen. Door alleen de actief woning-

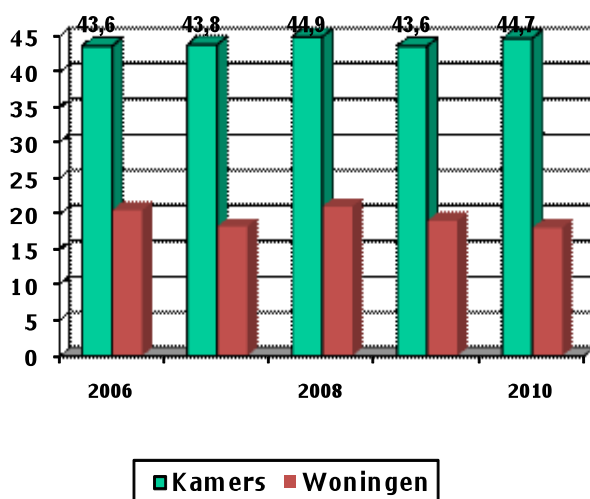
zoekenden in de berekening te betrekken, worden passieve woningzoekenden (die slechts zijn ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen) buiten beschouwing gelaten. Hierdoor krijgen we een goede indruk van wat de werkelijke kansen van de woningzoekenden op de woningmarkt zijn. Hoe hoger het slaagkanspercentage, hoe meer actief woningzoekenden daadwerkelijk een woning konden huren.

Urgentie

In 2010 deden 14 personen een beroep op urgentie. 3 maal werd een verzoek afgewezen en 11 maal werd het verzoek toegekend, 7 maal voor een kamer en 4 maal voor een appartement.

Urgentie wordt toegekend als iemand niet in de woning kan blijven wonen door aantoonbare klachten in relatie tot de huidige woonruimte. Deze klachten kunnen lichamelijk en/of psychosociaal zijn.

De urgentiecommissie wordt gevormd door een vertegenwoordiger van huurdersvereniging BRES, een medewerker van de Universiteit Leiden en een medewerker van SLS Wonen, die tevens het ambtelijk secretariaat voor haar rekening neemt. De richtlijnen die de commissie hanteert komen overeen met de normering van de Regionale Urgentie Commissie



Figuur 5. Mutatiegraad in procenten. Bron: SLS Wonen.

Mutatiegraad en doorstroom

De doorstroom van onze kamers naar zelfstandige woonruimtes verloopt goed. 16% van de vertrekkende kamerbewoners gaat naar een zelfstandige woonruimte van SLS Wonen. 36% vertrekt naar een andere zelfstandige huurwoning, waarvan 8% naar een corporatiewoning in de regio (Woonzicht). 5% van de vertrekkende kamerbewoners koopt een eigen woning.

Voor de vertrekkers uit zelfstandige woonruimte is een zelfstandige vervolg huurwoning in 2010 iets populairder dan een koopwoning.

35% vertrekt naar een andere huurwoning en 33% (in 2008 was dit nog 45%) vertrekt naar een koopwoning. De sterke daling van het aantal studenten dat vertrekt naar een koopwoning is te verklaren door de financiële crisis van dit

moment, waardoor men de stap naar de koopwoning (nog) niet aan durft of kan.

Campuscontracten.

Om de doorstroom van onze kamers te bevorderen, hanteren we sinds 1 februari 2007 campuscontracten voor kamers. Als iemand is afgestudeerd, moet de huurder binnen zes maanden de huur opzeggen.

In 2010 is voor de eerste maal controle uitgevoerd op inschrijving bij de onderwijsinstelling. Na bestandsvergelijking met de Universiteit Leiden en de Hogeschool Leiden zijn nog eens 417 huurders in het voorjaar aangeschreven met het verzoek om alsnog een inschrijfbewijs te tonen. Uiteindelijk zijn 7 huurders gedagvaard. De reeds geplande zitting bij de kantonrechter is uiteindelijk afgelast. Van de laatste 7 huurders hebben 4 alsnog een inschrijving laten zien 1 heeft uitstel gekregen en 2 huurders hebben alsnog de huur opgezegd.

Op 1 februari 2010 zijn we ook van start gegaan met de geleidelijke invoering van de campuscontracten voor zelfstandige woonruimte. Het campuscontract voor zelfstandige woonruimte wordt uitsluitend toegepast op de groep huurders die bij SLS Wonen is ingestroomd met een campuscontract. In 2010 is 30% van de voor studenten gelabelde zelfstandige woonruimte verhuurd met een campuscontract.

Herhuisvesting in verband met renovatie van de Ravenhorst

Beide flats aan de Ravenhorst worden/zijn ingrijpend gerenoveerd. Ook is een aantal woningen bijgebouwd op en tegen de bestaande flat.

De renovatie vindt plaats in twee fasen. In fase 1 wordt de flat met even huisnummers onder handen genomen en in fase 2 de flat met oneven huisnummers. De renovatie is dermate ingrijpend dat de bewoners tijdens de verbouwwerkzaamheden elders gehuisvest moeten worden.

In de zomer zijn de renovatiewerkzaamheden van fase 1 afgerond en zijn de huurders die nog in het blok van fase 2 woonden, geherhuisvest in het gereed gekomen blok. Op het herhuisvestingproces is het Sociaal Statuut van toepassing, dat tot stand is gekomen in overleg en met instemming van huurdersvereniging BRES. Hierin is zorgvuldig geregeld op welke faciliteiten de bewoners kunnen rekenen, waarvan de vervangende huisvesting en verhuiskostenvergoeding de belangrijkste zijn.

De inhuizing verliep soepel, waardoor de renovatie van fase 2 op 1 september 2010 kon beginnen.

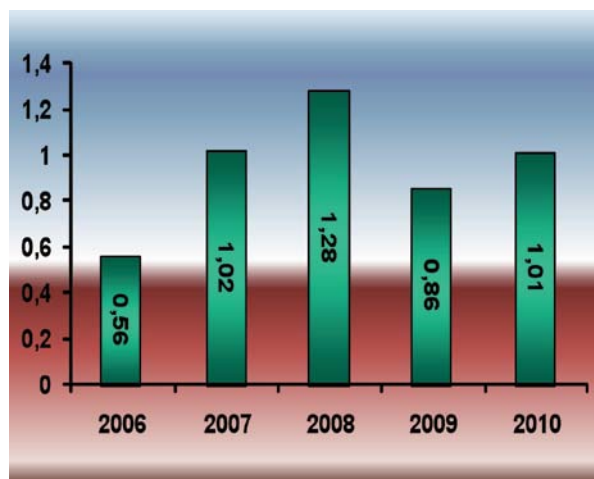
Leegstand

In 2010 bedroeg de huurderiving door leegstand bij de reguliere verhuur 0,30%, tegenover 0,49% in 2009. De frictieleegstand bij reguliere verhuur is slechts 0,03%. Ondanks de hoge mutatiegraad lukt het uitstekend om aansluitend te verhuren.

De totale leegstand over 2010 bedroeg 1% tegenover 0,86% in 2009.

Leegstand	procent 2010	Prest. Maatst.	procent 2009
Frictie	0,02	<0,10	0,01
Onderhoud	0,14	<0,20	0,07
Strategisch	0,09	<0,20	0,31
Verkoop	0,05		0,27
Totaal	0,30	< 0,50	0,49
Leegstand Accommodate	3,23	<4,00	2,21
Leegstand totaal	1,0		0,86

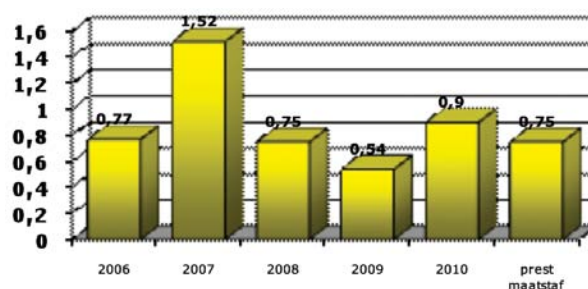
Figuur 6. Leegstand deriving zelfstandige en onzelfstandige eenheden. Bron: SLS Wonen.



Figuur 7. Leegstand. Bron: SLS Wonen.

Huurincasso en ontruimingen

Na een structurele afname van de huurachterstanden vanaf 2007 is dit jaar de huurachterstand weer iets toegenomen. De huurachterstand van de regulier verhuurde eenheden ligt structureel rond de 0,6%. Bij Accommodate schommelt de achterstand tussen de 0,6 en de 2%. De toename in 2010 is volledig te verklaren uit deze sterk fluctuerende achterstanden als gevolg van het niet tijdig voldoen van grote factuurbedragen voor de garantiecontracten.



Figuur 8. Betalingsachterstand in procenten. Bron: SLS Wonen.

	2010	Prestatie maatstaf	2009
Betalingsachterstand	0,9	< 0,75%	0,54
Automatische incasso's	95	> 90%	93,4
Betalingsregelingen	126	<100	86
Overgedragen vorderingen	143	<100	199
Aanzeggingen voor ontruiming	12	<20	11
Ontbinding huurovereenkomst	1	<10	6

Figuur 9. Kerngegevens huurincasso. Bron: SLS Wonen.

Huurbeleid

Het huurbeleid van SLS Wonen houdt in dat aan klanten een huurprijs wordt berekend die zich zo optimaal mogelijk verhoudt tot de kwaliteit en de marktpositie van de woonruimte. Er wordt in sterke mate rekening gehouden met de beperkte financiële mogelijkheden van de doelgroep. Het huurbeleid is mede gebaseerd op een gezonde bedrijfs-economische exploitatie en een verantwoorde financiële continuïteit van SLS Wonen.

De basis voor het huurprijsbeleid is het woningwaarderingstelsel. De toekenning van het aantal punten aan de woonruimte bepaalt de maximaal redelijke huur. We hebben product - markt combinaties vastgesteld, de zogenaamde woonbeelden. Naast de kwaliteitswaardering van het

woningwaarderingssysteem spelen tevens een aantal aanvullende factoren een rol:

- Ligging van de verhuureenheid (in het centrum of daarbuiten);
- Type verhuureenheid, zelfstandig of kamer.

Per woonbeeld is een streefhuur vastgesteld die, op basis van populariteit, een bepaald percentage van de maximaal redelijke huur mag bedragen.

Aanpassing van het huurbeleid

Het bezit van SLS Wonen bestaat in belangrijke mate uit historische/monumentale binnenstadspanden. Deze panden zijn, ten opzichte van vergelijkbare nieuwbouwwoningen, circa 40% duurder in onderhoud, terwijl de eisen die aan deze panden worden gesteld (veiligheid, duurzaamheid etc.) ook veel hogere kosten met zich meebrengen. Daarnaast is er in Leiden een groot tekort aan studentenhuisvesting. SLS Wonen is volop bezig om daarin te voorzien. De realisatie hiervan gaat echter onvermijdelijk gepaard met onrendabele investeringen. Om deze redenen is in 2010 het streefhuurbeleid tegen het licht gehouden en is besloten tot verhoging van de streefhuren.

De huuraanpassing zal uitsluitend worden toegepast bij een nieuwe verhuring, dus zittende huurders merken er niets van.

Vanaf 1 januari hanteren we de volgende streefhuren:

- Woonruimte in monumentale panden 110% van de maximaal redelijke huur;
- Niet-monumentale kamers in het centrum 100% van de maximaal redelijke huur;
- Niet-monumentale kamers buiten het centrum 90% van de maximaal redelijke huur;
- Niet-monumentale zelfstandige woonruimten 100% van de maximaal redelijke huur.

Indien de streefhuur is bereikt, heeft SLS een gemiddelde streefhuur van **93,9%** van maximaal mogelijke huur.

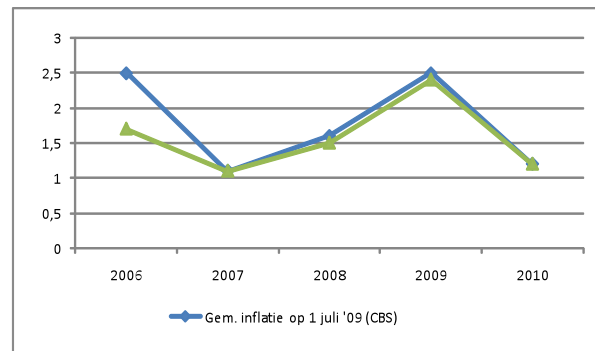
De maximale huurverhogingstap bij een nieuwe verhuring van een kamer is € 10,-.

Aangewezen kamers (kamers die aangewezen zijn voor huurtoeslag) die na de eerste huurverhogingstap een huur bereiken die hoger is dan de huurtoeslaggrens (€ 210), gaan bij de eerste mutatie direct naar de streefhuur. Deze kamers komen dan namelijk in aanmerking voor huurtoeslag.

De zelfstandige woonruimten gaat bij verhuring direct naar de streefhuur. Alle zelfstandige woonruimten komen in aanmerking voor huurtoeslag.

Jaarlijkse huurverhoging

SLS kent een inflatievolgend huurbeleid. Dit betekent dat het inflatieniveau van het voorgaande jaar ook de maximale huurverhoging is die per wooneenheid gevraagd wordt. De huurverhoging op 1 juli 2010 was 1,2%



Figuur 10. Gemiddelde huurverhoging gerelateerd aan het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Bron: SLS Wonen/ CBS.

Servicekosten

Leveringen en diensten bepalen de hoogte van de servicekosten. We zijn daarbij in hoge mate afhankelijk van derden: Hoogheemraadschap Rijnland, Duinwaterbedrijf Zuid-Holland, energiebedrijf en andere leveranciers. De servicekosten voor een kamer zijn gemiddeld € 85,- waarbij de energiekosten de grootste factor is, ruim 50%.

De kernpunten van het servicekostenbeleid zijn:

- het -waar mogelijk- toerekenen van kosten aan de kleinste mogelijke eenheid (complex, pand, afdeling, woonruimte);
- vaste tarieven indexeren met prijsindex;
- realistische verdeelsleutels.

Uitgangspunt is om huurders zoveel mogelijk zelf rechtstreeks de kosten te laten betalen en alleen waar de gemeenschappelijkheid een rol speelt of de overheid het voorschrijft de service- en overige kosten via SLS Wonen door te belasten.

Om naheffing van servicekosten te voorkomen, hebben we er bij het vaststellen van de voorschotten voor 2010 nadrukkelijk op toegezien dat het energiebedrijf bij het vaststellen van haar voorschot daadwerkelijk is uitgegaan van een afrekening en niet van een (te lage) schatting. Ook hebben we, als buffer voor een mogelijke strenge winter, een opslag van 10 procent toegepast op de energiekosten. Als gevolg van een zorgvuldige vaststelling van het voorschot servicekosten moest in 2010 slechts bij 3,6% van de afrekeningen worden nagevorderd.

Nieuw energieinkoopcontract

SLS Wonen brengt bij de meeste huurders energiekosten via de servicekosten in rekening. SLS Wonen koopt deze energie sinds jaar en dag voor de huurder in. Sinds de energiemarkt is geliberaliseerd, is het steeds interessanter geworden om de markt goed te verkennen, om een zo gunstig mogelijke prijs bij de leverancier te bedingen. Daarom hebben we medio 2010 een tender (aanbestedingsprocedure) gehouden onder 7 erkende energieaanbieders.

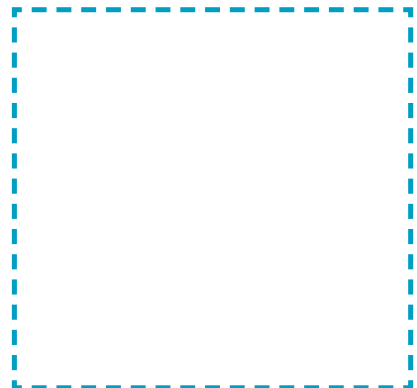
In het tenderdocument waren de eisen beschreven waaraan de leverancier moest voldoen, de belangrijkste:

1. Een vaste lage prijs voor de duur van twee jaar;
2. Groene elektriciteit;
3. Efficiënte digitale facturering en afrekening op basis van werkelijk gebruik.

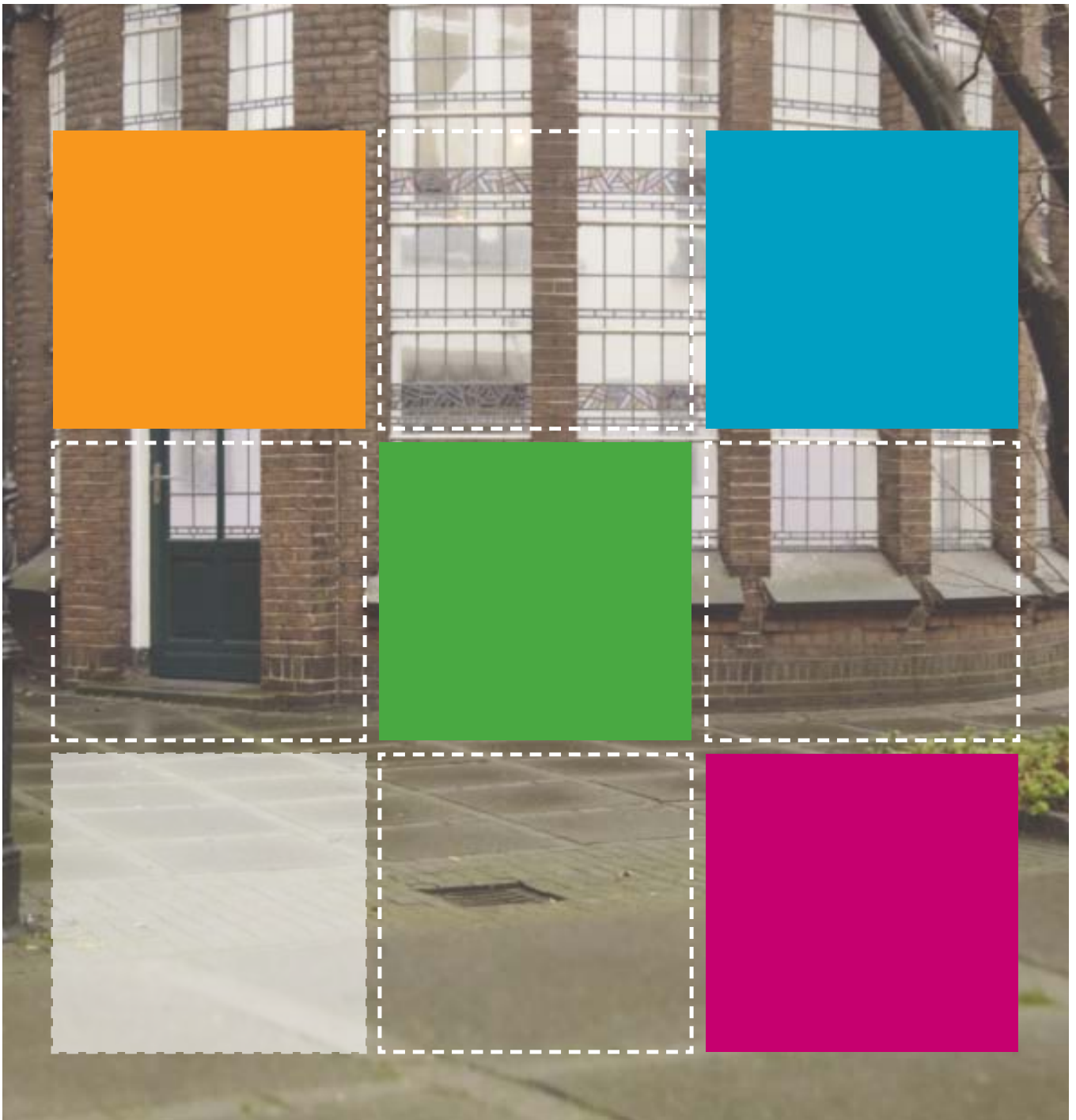
Woonenergie, een inkooporganisatie voor woningcorporaties, bood de gunstigste voorwaarden en zal ons de komende jaren van energie voorzien. Het verschil tussen de duurste aanbieder was circa € 40.000,- per jaar. Per huurder scheelt dit gemiddeld € 9,- euro per jaar. Daarbij is vanaf 1 januari 2011 de elektriciteit volledig groen, opgewekt uit duurzame energiebronnen.

Gemeentelijke heffingen

De gemeentelijke heffingen voor kamers worden in 2010 oplegt aan SLS Wonen. SLS Wonen verhaalt deze kosten via de servicekosten op haar huurders. Omdat in deze systematiek de huurder geen mogelijkheid heeft om individueel bezwaar te maken tegen de heffing heeft de gemeente de aanslag voor 2010 collectief verlaagd met 18%.



5 ACCOMMODATE



ACCOMMODATE

Accommodate is onderdeel van SLS Wonen en biedt gestoffeerde en gemeubileerde woonruimte aan internationale studenten, gastdocenten en medewerkers van internationale bedrijven in de regio Leiden. De woningen worden voor maximaal een jaar voor een all-in tarief verhuurd en zijn voorzien van een uitgebreid servicepakket.

In 2010 heeft Accommodate, in samenwerking met haar garantieafnemers, bijna 1400 internationale gasten van woonruimte kunnen voorzien op een bezit van 577 wooneenheden.

Accommodate heeft verder in 2010, samen met de afdeling vastgoed in complex de Herengracht en de Kaarsenmakersstraat, voor het eerst binnen SLS Wonen een draadloos internet voorziening gerealiseerd. Met dit netwerk kunnen de studenten nog gemakkelijker en probleemlozer van internet gebruik maken.

De Accommodate website waarop studenten online hun kamer kunnen reserveren, is door omstandigheden nog niet gerealiseerd in 2010, maar gaat in 2011 van start waardoor de bereikbaarheid vergoot zal worden en het aanbiedingsproces efficiënter wordt.

Doelgroepen

Accommodate kent in grote lijnen twee doelgroepen, namelijk internationale studenten en internationale werknemers.

Accommodate richt zich primair op het huisvesten van internationale studenten. Voor deze doelgroep zijn in totaal, 547 wooneenheden beschikbaar (rond de 95%). Locatie en prijs-kwaliteitverhouding zijn voor deze groep de belangrijkste criteria.

Een klein percentage, 30 wooneenheden (5%) van het totaal, is gelabeld voor de verhuur aan andere internationale gasten zoals Phd studenten, gastdocenten en Expats. Van deze groepen huren vooral de Phd studenten en de gastdocenten ook eenheden die niet speciaal voor hen gelabeld zijn.

De twee doelgroepen zijn verder nog te onderverdelen in de segmenten: uitwisselingstudenten, Master studenten, onderzoekers, stagiaires, Phd/Aio studenten, gastdocenten en Expats.

De woonbehoefte van deze groepen verschilt. De uitwisselingstudenten, Master studenten (1-jarige) en stagiaires vertegenwoordigen veruit het grootste gedeelte van de internationale gasten en zijn meestal tevreden met een kamer of appartement in het centrum.

De Phd studenten, onderzoekers, gastdocenten en Expats hebben een andere behoefte en verblijven meestal ook langer dan één jaar in een woning. Accommodate helpt deze groep met de eerste woonopvang. Na deze periode stromen deze huurders door naar andere woonaanbieders. De woonbehoefte van deze groepen is ook meer gericht op ruimte (meerdere kamers) en luxe. Een woning in het centrum is voor hen niet noodzakelijk. Vooral de Expat, vindt de grootte van de woning belangrijk. Het woonaanbod van Accommodate is het minste op deze gast afgestemd, omdat haar aanbod voornamelijk uit studio's en éénkamerwoningen bestaat.

Bezit

Accommodate beheerde in 2010 gemiddeld 577 wooneenheden. Twee derde van deze eenheden is zelfstandig en een derde onzelfstandig.

Het totaal aantal eenheden is in 2010 met 5 afgenomen. Deze eenheden werden in overleg met de Meelfabriek als een antikraak constructie verhuurd. Momenteel beheert Accommodate hier nog 4 wooneenheden voor de Meelfabriek.

Het aanbod van Accommodate is redelijk goed afgestemd op de behoefte van haar doelgroepen. Ongeveer 80% bevindt zich in het centrum van Leiden. De overige 20% ligt in de periferie. Voor het grootste gedeelte van de internationale student kan Accommodate goed passende woonruimte bieden.

Huurderving

De vraag naar tijdelijke huisvesting is conjunctuurgevoelig. In 2010 had Accommodate last van de verslechterde wereldwijde economie. Dit veroorzaakte voornamelijk in de eerste helft van het jaar een hogere leegstand dan in 2009.

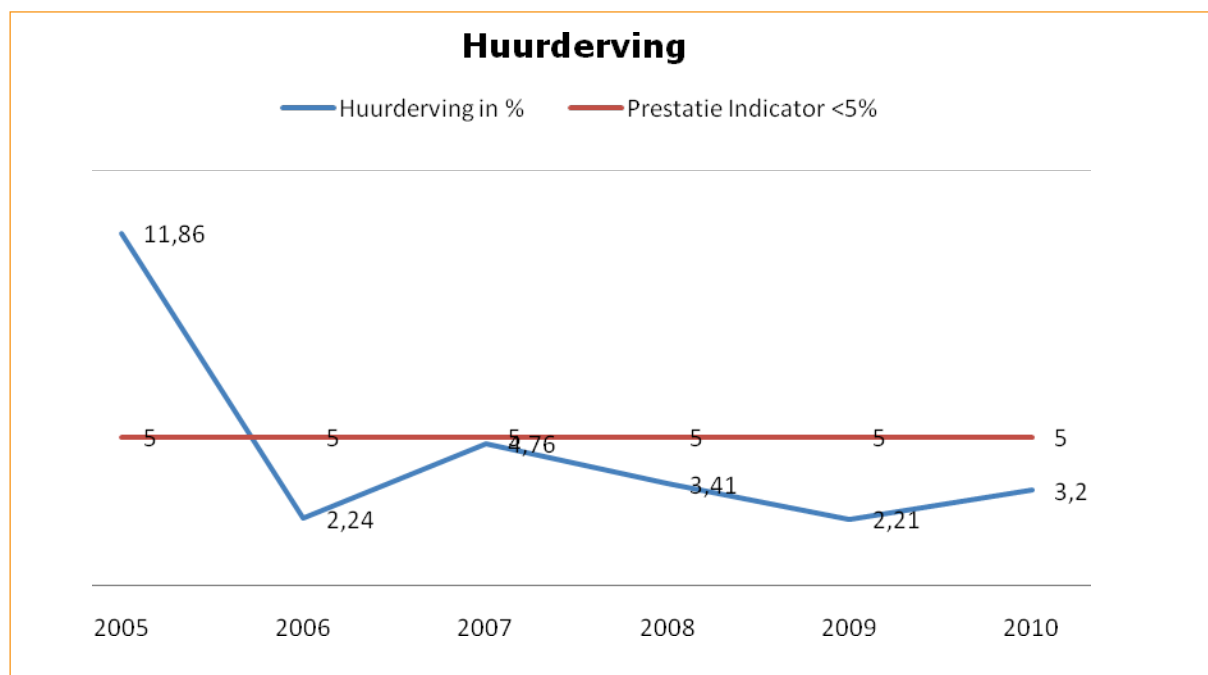
Accommodate probeert haar risico's zo goed mogelijk te beperken door het afsluiten van garantiecontracten met onderwijsinstellingen en bedrijven. Momenteel is 60,83% van de wooneenheden in een garantiecontract opgenomen.

Accommodate heeft de huurderving die na het 1ste kwartaal in 2010 was ontstaan goed kunnen beperken, door middel van het afsluiten van contracten die korter lopen dan de gebruikelijke termijn van 6 maanden. Verder zijn er veel wooneenheden tijdelijk opgevuld met diverse 'Summer Schools' van de universiteit.

Deze acties hebben tot een aanzienlijk hogere mutatiegraad geleid dan in 2009, maar heeft weer als voordeel dat de derving beperkt is gebleven en dat er meer inkomsten zijn

gegenereerd door administratiekosten, die Accommodate per mutatie berekend.

De totale huurderiving voor 2010 komt op 3,2%, inclusief technische leegstand. Dit valt binnen de gestelde dervingnorm. (zie grafiek)



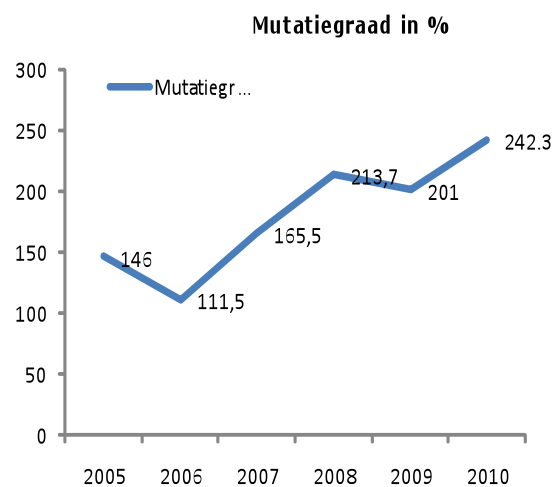
Grafiek 11. huurderiving vanaf 2003 tot heden.
Bron: SLS Wonen.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt berekend aan de hand van het aantal contracten ten opzichte van het aantal eenheden.

In 2010 was de mutatiegraad gemiddeld 242,3%. De mutatiegraad is t.o.v. 2009 met 41,3% gestegen. In de grafiek, is de mutatiegraad ontwikkeling te zien vanaf het jaar 2005. In deze grafiek is goed te zien dat het aantal mutaties eigenlijk al vanaf 2006 stijgt. De huurders verblijven gemiddeld korter (in 2010: 5,07 maanden gemiddeld)

De acties die ervoor gezorgd hebben dat de derving onder de norm blijft vallen, hebben als keerzijde dat de mutatiegraad flink is gestegen. Deze stijging is vanwege een verhoogde werkdruk een punt van zorg en de ontwikkeling hiervan zal door Accommodate goed in de gaten worden gehouden.



Grafiek 12. Mutatiegraad Accommodate. Bron: SLS Wonen.

6 VEILIGHEID EN LEEFBAARHEID



Brandveiligheid

In 2009 is de volledige woningvoorraad van SLS Wonen, voor zover nodig, aangepast aan de nieuwe brandveiligheidnormen, die door de Rijksoverheid zijn vastgesteld. Technische voorzieningen zijn echter geen garantie!

Wij zijn ons ervan bewust dat het menselijk gedrag een even belangrijke factor is. Om de bewustwording van brandgevaar onder de aandacht van onze huurders te brengen, heeft SLS Wonen ook in 2010 een jaarlijkse blus- en ontruimings-oefening voor nieuw aangestelde studentbeheerders georganiseerd. Ook bij de aanstelling van deze beheerders wordt uitvoerig gesproken over de brandveiligheid en de rol van het studentbeheer hierin.

Waterinstallaties

SLS Wonen heeft in de afgelopen jaren in het kader van de zorgplicht waterinstallaties alle maatregelen getroffen, die nodig zijn om een veilige watervoorziening mogelijk te maken. SLS beschikt over de benodigde veiligheids-certificaten voor deze waterinstallaties.

Vanaf 2009 wordt jaarlijks de kwaliteit van het drinkwater van alle installaties gemeten.

Gas- en elektriciteitsinstallaties

Gelijktijdig met de brandveiligheidscontroles worden de gasinstallaties afgeperst en toestellen gecontroleerd op hun deugdelijkheid.

Ook worden elektrische installaties gecontroleerd en zonodig aangepast naar de huidige normen.

Het onderhoudsbeleid is erop gericht dat deze controlemaatregelen jaarlijks worden herhaald en de gasleidingen een keer in de drie jaar worden geperst.

Veiligheidsdossiers

Regelgeving t.a.v. milieu en veiligheid is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Om die reden wordt per complex een veiligheidsdossier bijgehouden als extra check op inspecties, de benodigde vergunningen en verklaringen die noodzakelijk zijn voor een veilige exploitatie van onze panden.

Zorg voor de woonomgeving

Er wordt veel aandacht en zorg besteed aan het op orde houden van tuinen en terreinen rond onze panden. De aandacht is daarbij vooral gericht op het onderhouden en verbeteren van gazons, borders, afscheidingen, bergingen, beschoeiingen, sloten en bestrating. De herinrichting van de buitenruimte van het complex aan de Rijn en Schiekade in 2010 is een goed voorbeeld van de positieve uitwerking van deze aanpak voor de uitstraling en beleving van een complex.

Er werden afspraken gemaakt met studentbeheerders, gemeentereiniging en politie over de verwijdering van zwerfvuil, oud meubilair, auto's en fietsen. Dit blijft een punt van extra zorg en maatwerk.

Zorg voor leefbaarheid in de panden

Leefbaarheid is een verzamelterm voor een reeks van zaken, die samen bepalen hoe mensen hun woon- en leefomgeving waarderen.

Als gevolg van organisatiewijzigingen bij de afdeling Vastgoed is per in 2009 een Beheerder Leefbaarheid in dienst getreden. Deze besteedt meer en vooral gerichte aandacht aan het handhaven van de leefbaarheid en veiligheid in de panden.

Het begin 2010 vastgestelde handboek Leefbaarheid en Veiligheid is medio 2010 aan de studentbeheerders gepresenteerd en zal in 2011 worden geëvalueerd. Het handboek biedt ondersteuning aan een juist gebruik van de woning en geeft aan op welke wijze door SLS Wonen wordt gehandhaafd.

Overlastmeldingen

Ook het aantal overlastmeldingen is een maatstaf voor het welbevinden van de bewoners. We hanteren een overlastprocedure, waarbij actief wordt bemiddeld tussen partijen. We spreken overlastgevende bewoners consequent aan op hun overlastgevende gedrag. In 2010 ontvingen we 49 overlastmeldingen, een gemiddeld aantal.

Vier maal is opgetreden tegen illegale onderhuur. Het studentbeheer speelt voor SLS Wonen een cruciale rol bij het bestrijden van deze woonfraude. Zij informeren ons doorgaans als men constateert dat de hoofdbewoner de woonruimte niet zelf bewoont.

In 2010 werden geen huurovereenkomsten ontbonden als gevolg van ernstige overlast.

7 BEWONERS- CONTACTEN



BEWONERSCONTACTEN

Studentbeheer

In het grootste deel van onze panden, in het bijzonder in de panden met onzelfstandige eenheden, hebben we studentbeheerders aangesteld. In de grotere complexen zijn meerdere studentbeheerders actief, in totaal 130. De studentbeheerders zijn zowel voor de bewoners als voor ons een eerste aanspreekpunt. De studentbeheerder had in 2010 de volgende taken:

- Ziet toe op de veiligheid en leefbaarheid;
- begeleidt de kamer mutaties en verzorgt de voordrachten;
- doet de sleuteluitgifte en de oplevering van de kamer;
- ziet toe op een reglementaire bewoning van de woonruimten;
- onderhoudt alle noodzakelijke contacten met SLS Wonen, voor alle voorkomende zaken en treedt op als tussenpersoon als dat nodig is.

Regelmatig vindt gestructureerd overleg plaats met de studentbeheerders. In 2010 hebben deze complexbeheergesprekken 11 maal plaats gevonden met beheerders van grote complexen. 8 maal vonden gesprekken plaats met de beheerders van kleinere panden. De gesprekken zijn proactief en hebben een signalerende functie. Ze bevorderen het contact met SLS Wonen. De gesprekken worden ook gebruikt voor de afstemming van de woonruimteverdeling-procedure en andere zaken die op dat moment actueel zijn. De afspraken die in de gesprekken gemaakt worden, worden schriftelijk vastgelegd.

Studentbeheerbijeenkomst

In 2010 hebben we éénmaal een studentbeheerdersbijeenkomst georganiseerd. In drie workshops zijn we met de studentbeheerders in gesprek gegaan over hun ervaringen van het afgelopen jaar met het centrale servicepunt, de werkwijze van het preventieteam en de meer gerichte aandacht voor de veiligheid en de leefbaarheid, door de aanstelling van een fulltime beheerder leefbaarheid. Naar aanleiding van deze interactieve avond, hebben een aantal aanpassingen in de werkwijze plaatsgevonden, vooral in de sfeer van verbetering van de communicatie en terugkoppeling na reparatieverzoeken.

Huudersvereniging BRES

Via overleg met huudersvereniging BRES wordt in belangrijke mate gestalte gegeven aan de huudersparticipatie. Op deze wijze worden de huuders betrokken bij alle belangrijke beleidsbeslissingen van SLS Wonen. In een samenwerkingsovereenkomst tussen BRES en SLS Wonen is afgesproken wat de bevoegdheden van de huudersvereniging zijn. Per onderwerp is bepaald of BRES beschikt over informatie-, gekwalificeerd advies- of instemmingsrecht.

Eind 2010 heeft BRES 1200 leden. In 2010 vond 4 maal bestuurlijk overleg plaats.

Huurbeleid

Het belangrijkste overlegonderwerp in 2010 betrof de aanpassingen van het huurbeleid. BRES heeft hierover geen positief advies gegeven. Men ziet zeker de noodzaak om meer huurinkomsten te genereren om in te kunnen spelen op de grote vraag naar studentenhuysvesting. Alhoewel er begrip was voor de intenties van SLS Wonen heeft men vooral aandacht gevraagd voor financiële situatie van de student. BRES heeft geadviseerd om het huurbeleid meer geleidelijk in te voeren. SLS Wonen is aan deze wens tegemoet gekomen.

Afschaffen van de acceptgirokaart

BRES heeft positief geadviseerd inzake de afschaffing van acceptgirokaarten in het huurincassotraject.

Schilderfonds

SLS Wonen is met BRES in overleg over de schilderfondskosten als onderdeel van de servicekosten. BRES en SLS Wonen verschillen van mening over welke kosten van het binnenschilderwerk voor rekening zijn van de huurder. Na overleg is de huurcommissie gevraagd een uitspraak te doen. Nadat de huurcommissie in een 'proefproces' BRES aanvankelijk in het gelijk stelde, bepaalde de kantonrechter in augustus 2010 dat alle kosten voor binnenschilderwerk voor rekening zijn van de huurder.

In 2010 zijn verder de volgende onderwerpen in het bestuurlijk overleg aan de orde gekomen. Achter elk onderwerp is de rol van BRES vermeld:

Projectontwikkeling/Taskforce studenthuysvesting	Informatie/advies
Invoering Campuscontracten zelfstandige woonruimte	Instemming
Accommodate, Short Stay	Advies
Jaarplan, begroting	Informatie
GSM, UMTS antennes	Advies
Woonruimteveel beleid m.b.t. MBO studenten	Instemming
Plaatsing bijzondere doelgroepen	Advies
Sociaal statuut	Advies
Energie inkoop	Informatie

Sponsoring

In 2010 hebben wij met name de volgende activiteiten gesponsord: Museumnacht (€ 8.000), Leids FilmFestival (€ 2.380) en Stukafest (€ 3.570). Deze activiteiten worden mede door en voor studenten georganiseerd en zijn succesvol verlopen. De overige sponsoring betreft kleine aanvragen die worden toegekend vanuit de relevantie voor onze doelgroep en de manier waarop deze activiteiten bijdragen aan de beeldvorming van studenten in de stad.

Klantenpanels

SLS Wonen heeft in 2010 twee klantenpanels georganiseerd.

Panel studentbeheer

Er zijn nu 130 studentbeheerders. Zij zijn intermediair tussen SLS Wonen en de bewoners van het pand/complex waarin zij zelf wonen. SLS Wonen signaleert een aantal ontwikkelingen die aanleiding geven om het studentbeheer onder de loep te nemen:

- Het lijkt steeds lastiger te worden om studentbeheerders voor langere tijd actief/betrokken te houden. Wat is daarvan de oorzaak volgens de studentbeheerders?
- Er is een hogere mutatiegraad; studentbeheerders blijven minder lang dan voorheen. Wat is daarvan de oorzaak volgens de studentbeheerders?
- De studentbeheerder is actief in het hospiteer- en mutatieproces en op het gebied van veiligheid en leefbaarheid; verwachten we daarmee niet te veel?
- Weten studentbeheerders wat van hen wordt verwacht? Wat is de taakopvatting van de studentbeheerders?

In een open gesprek tussen studentbeheerders en onze medewerkers heeft SLS Wonen input verzameld voor een beleidsdocument over de toekomst van het studentbeheer.

Uitkomsten

De studentbeheerders hebben een ruimere taakopvatting dan de taken waarvoor zij betaald worden door SLS Wonen. De studentbeheerder is in veel gevallen ook huisbeheerder, vaak kost het huisbeheer meer tijd dan het studentbeheer. De contacten met SLS Wonen 'doen ze erbij' terwijl het studentbeheer voor SLS Wonen een belangrijke intermediair is. De studentbeheerders zijn van mening dat zij evenwel een belangrijke rol spelen. De studentbeheerders zijn het oneens met het terugbrengen van de functie tot uitsluitend het hospiteer- en mutatieproces.

De studentbeheerder lijkt zoekend te zijn naar de eigen rol en positie. Met het verdwijnen van de rayonbeheerder is er een ankerpunt verdwenen; in het verleden onderhield de rayonbeheerder een band met de studentbeheerders. Ook heeft de studentbeheerder geen centrale rol meer in het melden van reparatieverzoeken.

Begin 2011 is nog een tweede panel studentbeheerders gehouden, waarna definitieve conclusies getrokken worden over het functioneren van het studentbeheer en de organisatie-wijze in de toekomst.

Panel woonbehoefte campus Lammenschanspark

SLS Wonen en Ymere willen inzicht krijgen in de studentdoelgroep, zodat te ontwikkelen plannen van de nieuwbouw voor 1000 studenten in het Lammenschanspark aansluiten op de wensen en de karakteristieken van de Leidse student. In het klantenpanel stonden de volgende vragen centraal:

- Wat zijn volgens de studenten de USP's van het gebied?
- Wat maakt het gebied aantrekkelijk als locatie voor studentenhuisvesting?
- Wat hebben studenten nodig om van het Lammenschanspark een van de meest geliefde woongebieden van Leiden te maken?
- Welke faciliteiten en voorzieningen willen studenten graag beschikbaar hebben in het Lammenschanspark?
- Welke voorkeuren leven er onder studenten als het gaat over de bevolkingssamenstelling in het Lammenschanspark?
- Welke beelden hebben studenten bij de tijdelijke invulling van leegstaande panden in het Lammenschanspark? Welke mening hebben de studenten over de diverse bouwstijlen?

Uitkomsten

- Sfeer, aansluiting bij de (klassieke, oude) binnenstad, variatie en diversiteit, groen: dat zijn de kernwaarden die het studentenpanel wist te verbinden met de herontwikkeling van het Lammenschanspark.
- De studenten zelf zien het liefst een wijk verrijzen voor studenten en starters. Zij hebben weinig vertrouwen in vermenging met gezinnen en senioren.
- Een wijk op fietsafstand van de stad, waar kleinschaligheid wordt verkozen boven massaliteit en achttien verdiepingen hoge flats.
- Voldoende (groene) buitenruimte, bebouwing in halve, open cirkels zodat een grote campus ontstaat, waarbij de verschillende bewoners met elkaar in contact en verbonden zijn. Dat is wat de studenten verwachten van nieuwe studentenhuisvesting op deze plek.

8 WONEN EN ZORG



WONEN EN ZORG

Statushouders

Eind 2010 zijn in ons bezit in Leiden 33 statushouders woonachtig. In Oegstgeest wonen in dat jaar 5 statushouders, 1 statushouder in Leiderdorp en de overigen in Leiden. De statushouders wonen in speciaal voor dat doel gelabelde woonruimten. In 2010 hebben we 8 nieuwe statushouders geplaatst. Op 2 plaatsingen na voldeden we hiermee aan de gemeentelijke taakstelling. Omdat de leefbaarheid op de afdelingen waar statushouders zijn gehuisvest nog wel eens onder druk staat, controleren we samen met Vluchtelingenwerk Leiden drie maal per jaar de betreffende afdelingen. In 2010 is gebleken dat de controles een positief effect hebben op de leefbaarheid.

Stichting De Binnenvest, Gemiva SVG Groep en de Haardstee

De insteek bij de samenwerking met deze instellingen is dat wij de woonruimte leveren en beheren en dat de maatschappelijke instelling de noodzakelijke zorg voor haar rekening neemt. In 2010 hebben we samengewerkt met Stichting De Binnenvest, een instelling voor dak- en thuislozenzorg. We verhuurden twee zelfstandige wooneenheden waar De Binnenvest vervolgpvang heeft gerealiseerd.

Aan Gemiva SVG Groep, een instelling voor verstandelijk gehandicapten, verhuren we in één buurt zes woningen ten bate van een begeleid wonen project. Hiermee voldoen we aan de gemaakte afspraken.

Daarnaast huisvest SLS Wonen twee studenten met een autisme verwante problematiek, die intensief worden begeleid door Stichting de Haardstee. Hiermee voldoen we aan de gemaakte afspraken.

Contingentregeling

In de regio Holland Rijnland bestaat sinds 1 januari 2010 een samenwerkingsovereenkomst tussen de woningcorporaties, verenigd in de VWHR en een aantal zorgverleningsinstellingen. Het doel van deze overeenkomst is om transparantie te bereiken in de wijze waarop corporaties huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen in de regio. In deze overeenkomst wordt de wijze beschreven waarop woonruimte wordt toegewezen aan de bijzondere doelgroepen. Wij hebben ons geconformeerd aan de gemaakte afspraken binnen de regio Holland Rijnland omtrent de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de zogeheten contingentregeling. Voor 2010 was afgesproken om 5 plaatsingen voor onze rekening te nemen. Deze plaatsingen zijn ook gerealiseerd. Hiervan zijn er 3 verantwoord via de contingentregeling. Over de wijze van verantwoording en registratie binnen het Woonzichtsysteem, zijn eind 2010 afspraken gemaakt.

Na een heroriëntatie in het najaar hebben we besloten om ons vooral te richten op studerende die naast de woonruimte ook zorg behoeven, in welke vorm dan ook.

9 MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN



MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN

Uitbreiding en wijziging woningbezit

Gerealiseerde projecten.

In 2010 werd de eerste fase van de Ravenhorst opgeleverd.

Transformatie kleine verhuureenheden

In overleg met bewoners hebben we in de Vreewijkstraat 16 de fusieruimte vervuld voor een grotere kamer.

Verkoop woningbezit.

Javastraat 23 en Balistraat 42 in Oegstgeest (zelfstandige woningen) en Julianalaan 6 (onzelfstandige woningen) werden verkocht. Bij voortzetting van de exploitatie van genoemde panden zagen wij ons geplaatst voor forse investeringen in kwaliteit en veiligheid.

Door ligging en kleinschaligheid van de woningen is in de loop van het verslagjaar overgegaan tot verkoop.

Projecten in uitvoering

Ravenhorst

De Ravenhorst bestaat uit twee woonblokken. De 62 flatwoningen waren erg gedateerd, technisch verouderd en toe aan een uitgebreide renovatie.

Hiervoor is in 2009 door Van Rijnbouw uit Katwijk begonnen met de renovatie en uitbreiding van het eerste woonblok.

De 41 driekamerwoningen en 7 tweekamerwoningen zijn in juli 2010 opgeleverd en grotendeels kamergewijs als huurwoning in gebruik genomen.

Het tweede woongebouw wordt aansluitend aangepakt en de 29 driekamerwoningen en de 9 tweekamerwoningen worden in juni 2011 opgeleverd.

Deze woningen worden kostendekkend verhuurd in het geliberaliseerde segment.

Planontwikkeling

Sanderscomplex (Zoeterwoudseweg 3)

Eind 2003 heeft SLS Wonen de grond en gebouwen van de Koninklijke Sanders aan de Zoeterwoudseweg 3 in Leiden aangekocht met het doel dit gebied te herontwikkelen voor woningbouw.

Voor deze ontwikkeling is in nauw overleg met de Gemeente een plan ontwikkeld, waar ook de buurtvereniging mee in kon stemmen. Eind 2010 is besloten de lopende bestem-

mingsplanprocedure in te trekken en een WABO-aanvraag te doen op basis van de nieuwe wetgeving. Deze procedure zou ertoe moeten leiden dat de benodigde vergunningen in het 2^e kwartaal van 2011 worden afgegeven.

Het plan omvat de realisatie van 124 driekamerwoningen en een half verdiepte parkeergarage.

Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal van 2012 begonnen met de bouw, mits een vervangend onderkomen voor de Praxis kan worden gevonden. Het is de bedoeling 50% van de woningen aan te bieden als sociale koopwoning (maatschappelijk gebonden eigendom). Met de bouw van deze koopwoningen wordt uiteraard pas gestart als 80% is verkocht.

De Meelfabriek

Nadat het gehele complex nauwkeurig is bemeten en in kaart gebracht, is het enorme complex in 2010 'uitgepeld', waarbij overtollige materialen zijn verwijderd en het aanwezige asbest is gesaneerd.

Na diverse ontwerpen heeft het architectenbureau Peter Zumthor inmiddels plannen uitgewerkt voor de ontwikkeling van 54 duplex drie-kamerwoningen voor studentenhuusvesting in een flatgebouw aan de Oosterkerkstraat.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestaand complex van SLS Wonen aan de Waardgracht gesloopt en wordt een strook grond van de gemeente Leiden verworven. Prijs en leveringscondities werden inmiddels bepaald en in concept vastgelegd.

In het kader van onze risicobeheersing heeft SLS Wonen in 2008 al haar financiële betrokkenheid bij de ontwikkeling beperkt tot de afname van studentenhuusvesting.

Naar verwachting wordt in het voorjaar van 2012 daadwerkelijk met de bouw van de studentenwoningen gestart.

Smaragdlaan

In 2009 is voor uitbreiding van dit complex een verzoek voor aanpassing van het bestemmingsplan ingediend.

Naast een nieuwbouwvolume van 22 stuks driekamerwoningen wordt het gebouw voor een deel herbestemd, zo worden de bestaande bergingen omgebouwd tot 10 studio's.

Vanuit de gemeente Leiden zijn deze plannen positief beoordeeld. Naar verwachting ontvangen we de benodigde vergunningen voor medio 2011. Met een verwachte bouwtijd van 16 maanden is het project naar verwachting eind 2012 gereed voor bewoning.

Wassenaarseweg

Aan het Flanorpad en naastgelegen Wassenaarseweg heeft SLS Wonen in het verleden een aantal kleinschalige studentenflats ontwikkeld.

Hier bestaat de mogelijkheid om, met respect voor de groene omgeving, nog een gebouw met 40 kamers toe te voegen.

In het najaar van 2010 is besloten dit project in de ijskast te zetten, in verband met de relatief hoge onrendabele top en de te verwachten weerstand vanuit de omgeving.

Locatie Langebrug

Eind 2009 werden een aantal panden van de gemeente Leiden aangekocht: Langebrug 56, 56a, 60, 62, 64, Steenschuur 21, 21a, 21b en Ketelboetersteeg 10 - 12.

Voor deze locatie is een herontwikkelingsplan opgesteld, waarbij het huidige kantoor van de Sociale Dienst en de voormalige brandweerkazerne met dienstwoning worden gesloopt ten behoeve van 72 nieuwbouwwoningen die kamergewijs worden verhuurd.

In het rijksmonument aan de Steenschuur worden 36 studio's gerealiseerd.

Door het architectenbureau Dick van Gameren, ook deels verantwoordelijk voor de nieuw en verbouw van de naastgelegen juridische faculteit, is in 2010 een voorlopig ontwerp gemaakt die zowel door de gemeente als de omwonenden positief is ontvangen. De gebouwen van de Sociale Dienst zijn tot juni 2011 aan de gemeente verhuurd. De brandweerkazerne is tot eind 2011 verhuurd aan de Veenfabriek. Sloop en bouwontwikkeling voor de nieuwbouw start niet voor 2012.

Met aanpassing van het rijksmonument wordt eerder gestart, omdat hiervoor geen bestemmingswijziging noodzakelijk is. Verwachting is dat hier medio 2011 mee wordt aangevangen.

Inloophuis/Hooigracht 12-14

Bij de aankoop van de Langebrug is met de gemeente overeengekomen dat wij zorg dragen voor de verplaatsing van het Inloophuis voor Psychiatrie van de huidige locatie aan het Rapenburg naar een andere locatie. In de loop van 2010 is in overleg met de gemeente gekozen voor het pand aan de Hooigracht 12-14. Dit pand wordt door SLS Wonen verbouwd en opgeleverd in juli 2011.

Xenia Hospice

Begin 2010 is SLS Wonen benaderd door de Stichting Xenia Jongerenhospice. Deze stichting heeft de ambitie om het eerste hospice voor jongeren van 18 tot 35 jaar in Nederland te realiseren. Het wordt gevestigd in een pand naast het Elizabeth ziekenhuis. Met de gemeente is in de loop van 2010 overeenstemming bereikt over de aankoop van het pand door SLS Wonen. Naar verwachting is de aankoop in het tweede kwartaal van 2011 een feit en starten we aan het einde van hetzelfde jaar met de verbouwing. Het hospice zal medio 2012 haar deuren openen.

Overige ontwikkelingen

Naast de genoemde projecten is SLS Wonen betrokken bij de voorbereiding en ontwikkeling van de volgende projecten:

Campus Lammenschans

In 2010 is samen met Ymere hard gewerkt aan de voorbereiding van een bieding op het Lammenschanspark, de locatie van de huidige ROC-gebouwen. In juni is door de gemeente een Europees aanbestedingstraject gestart dat moet leiden tot gunning van de herontwikkeling aan één marktpartij die het gehele gebied in de komende jaren zal transformeren tot een gebied met studentenhuisvesting, woningen voor o.a. starters en commerciële voorzieningen.

Stationsplein

In 2010 hebben Ymere en NS Poort een voormalig kantoorpand aan het Stationsplein aangekocht. Omdat de verwachting is dat dit pand pas over circa 10 jaar zal worden herontwikkeld, is een plan gemaakt voor tijdelijke exploitatie als studentenhuisvesting voor ongeveer 120 studenten. Waarbij SLS Wonen het beheer uitvoert voor de eigenaren. Naar verwachting wordt in het tweede kwartaal van 2011 door Ymere/NS Poort een besluit genomen over de gewenste (tijdelijke) invulling en exploitatie.

Wonen boven winkels

In opdracht van de gemeente Leiden en SLS Wonen is in 2009 onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om leegstaande verdiepingen in het winkelgebied van de Leidse binnenstad in kaart te brengen. Doel van deze inventarisatie is om in deze panden woonruimte te creëren. Uit dit onderzoek is gebleken dat in 136 panden 217 verdiepingen niet in gebruik zijn. Afhankelijk van de grootte van de woning kunnen hier 250 tot 400 woningen worden gerealiseerd. Inmiddels is door de gemeente Leiden geld beschikbaar gesteld om dit initiatief te stimuleren en zijn drie proefprojecten gestart en gesubsidieerd.

De gemeente Leiden bekijkt met SLS Wonen de mogelijkheden op welke wijze, naast het verstrekken van subsidie, dit initiatief kan worden gefaciliteerd met het aanbieden van ontwikkeling- en beheersdiensten.

Stadsberstel

In 2010 heeft SLS Wonen het initiatief genomen om een gesprek te arrangeren over de mogelijkheden voor de oprichting van een “stadsherstel” in Leiden.

Deelnemers aan het gesprek waren de twee verantwoordelijke wethouders en ambtenaren van de gemeente Leiden, Universiteit, Ministerie van OCW, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en een aantal experts uit andere steden.

Het gesprek is positief verlopen en afgesproken is dat SLS Wonen op zich neemt om, samen met de gemeente, een voorstel te ontwikkelen voor de verdere uitwerking.

SLS Wonen zal in het tweede kwartaal van 2011, samen met de gemeente en eventuele andere gegadigden, een business-case voorbereiden die als basis kan dienen voor een definitief besluit door de betrokken partijen om daadwerkelijk een dergelijke entiteit op te richten.

Overzicht

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de te verwachte uitbreiding van het aantal woningen ten opzichte van het ondernemingsplan voor de periode tot en met het jaar 2012. De bovengenoemde locaties onder overige ontwikkelingen zijn hier niet in opgenomen.

	Aantal in ondernemingsplan	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Nog realiseren	Nog realiseren
		2009	2010	2011	2012
Zelfstandige woonruimte	435		19		158
Goedkope kamers	200				271
Webster	50	50			
Expats	50				
MGE	110			38	90
Totaal	845	50	19	38	519

Figuur 13. verwachte en gerealiseerde uitbreiding aantal woningen. Bron: SLS Wonen.

Zoals uit onderstaand overzicht blijkt gaan wij er van uit dat in de jaren 2009-2012 626 studentenwoningen zullen worden gerealiseerd. Deze woonruimte biedt plaats aan 770 studenten.

Technische beheersactiviteiten

Planmatig onderhoud

De jaarbegroting voor onderhoudswerken is gebaseerd op een meerjarenplan met een doorlopende exploitatieperiode van 50 jaar.

Jaarlijkse inspecties, nieuwe ontwikkelingen, veranderde regelgeving op het terrein van milieubeheer veiligheid en bouwvoorschriften, vereisen een constante bijstelling van dit beleid.

In dit kader werd in 2010 aan 52 complexen planmatige onderhoudswerken en kwalitatieve verbeteringen tot stand gebracht. Bij de toe te passen verbeteringen kan worden gedacht aan het treffen van thermische en akoestische voorzieningen, het verhogen van de brand- en inbraakveiligheid, het optimaliseren van de technische installaties en uitbreiden van het voorzieningenniveau.

De kosten voor planmatig onderhoud bedroegen in het verslagjaar € 1.415.000,-. Dit is inclusief de kosten voor onvoorziene uitgaven (bijv. meerwerk) en calamiteiten, vervanging van boilers en noodzakelijke renovaties van doucheruimten.

Klein- en storing onderhoud

Onder klein- en storingonderhoud verstaan we alle kleine technische activiteiten die voortvloeien uit de onderhoudsverplichtingen van de huurder, respectievelijk verhuurder en die niet zijn te voorzien en door bewoners worden gemeld. In 2009 is een begin gemaakt met het centraal registreren van deze verzoeken tot reparatie. Hierbij is voor bewoners de mogelijkheid geopend om 24 uur per dag digitaal verzoeken aan te melden.

In 2010 registreerden we in totaal 4902 meldingen. Hiervan werden er 2600 door het servicebeheer opgelost en de overige werden uitgevoerd door derden.

Door een meer proactieve aanpak van dit type onderhoud en een gerichtere inzet van het Preventieteam, neemt de zelfwerkzaamheid toe, terwijl het aantal storingen afneemt. Dit heeft tot gevolg dat de kosten verder afnemen.

Preventief onderhoud

Voor het bewaken van de bouw- en woontechnische kwaliteit van onze woningvoorraad is het van groot belang panden met enige regelmaat te inspecteren.

Daarom heeft SLS Wonen een code ontwikkeld, waarop periodiek en gericht kwetsbare bouw- en installatietechnische onderdelen preventief in onze panden worden geïnspecteerd en onderhouden.

Hierbij wordt ook aandacht besteed aan het gebruik van het pand zoals het gedrag van onze bewoners ter bevordering van veiligheid en leefbaarheid.

Voor verbetering van onze dienstverlening en om het aantal tussentijdse technische storingen te reduceren is in 2009 en 2010 voor het beheersen van het klein- en storingonderhoud een aantal aanvullende maatregelen getroffen.

Hierbij is schoonschip gemaakt met de meeste technische defecten en ongewenste zaken die een veilig en leefbaar huis in de weg staan. Een en ander is mede noodzakelijk omdat slechts 50% van het aantal uitgevoerde reparaties door bewoners wordt gemeld.

De preventieve onderhoudsbeurten vinden plaats in de vorm van een jaarlijkse inspectie-/uitvoeringsperiode, die schriftelijk wordt vastgelegd en geldt als een prestatieafspraken tussen SLS Wonen en haar bewoners.

Dit moet leiden tot verbetering van de dienstverlening, verhoging van de veiligheid en reductie van het aantal tussentijdse verzoeken tot reparatie.

In 2010 werd 85% van onze panden op deze wijze geïnspecteerd en onderhouden.

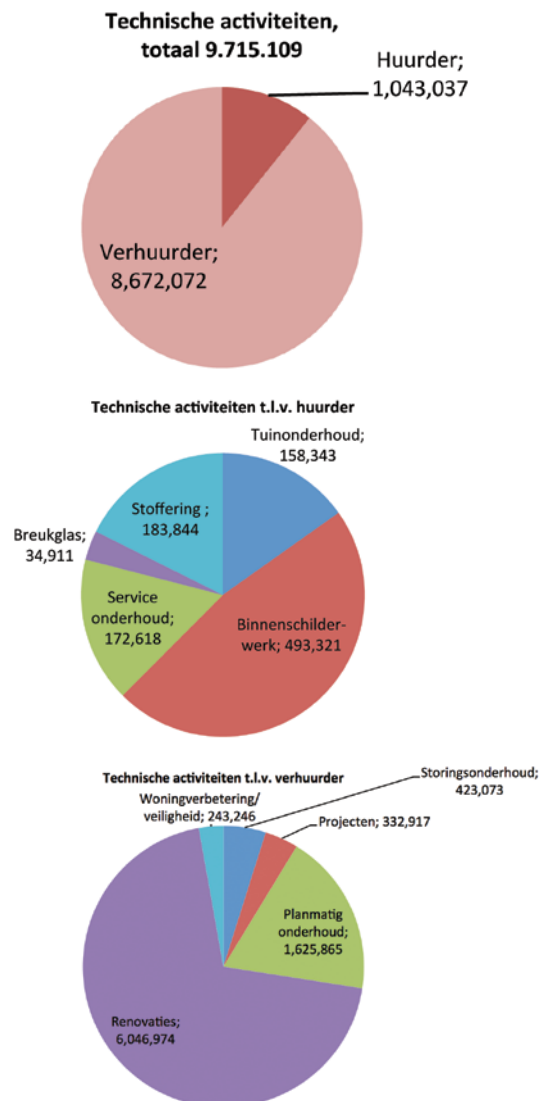
De totale kosten van het preventief-, klein- en storingsonderhoud bedroegen in 2010 € 423.000.

Mutatieonderhoud

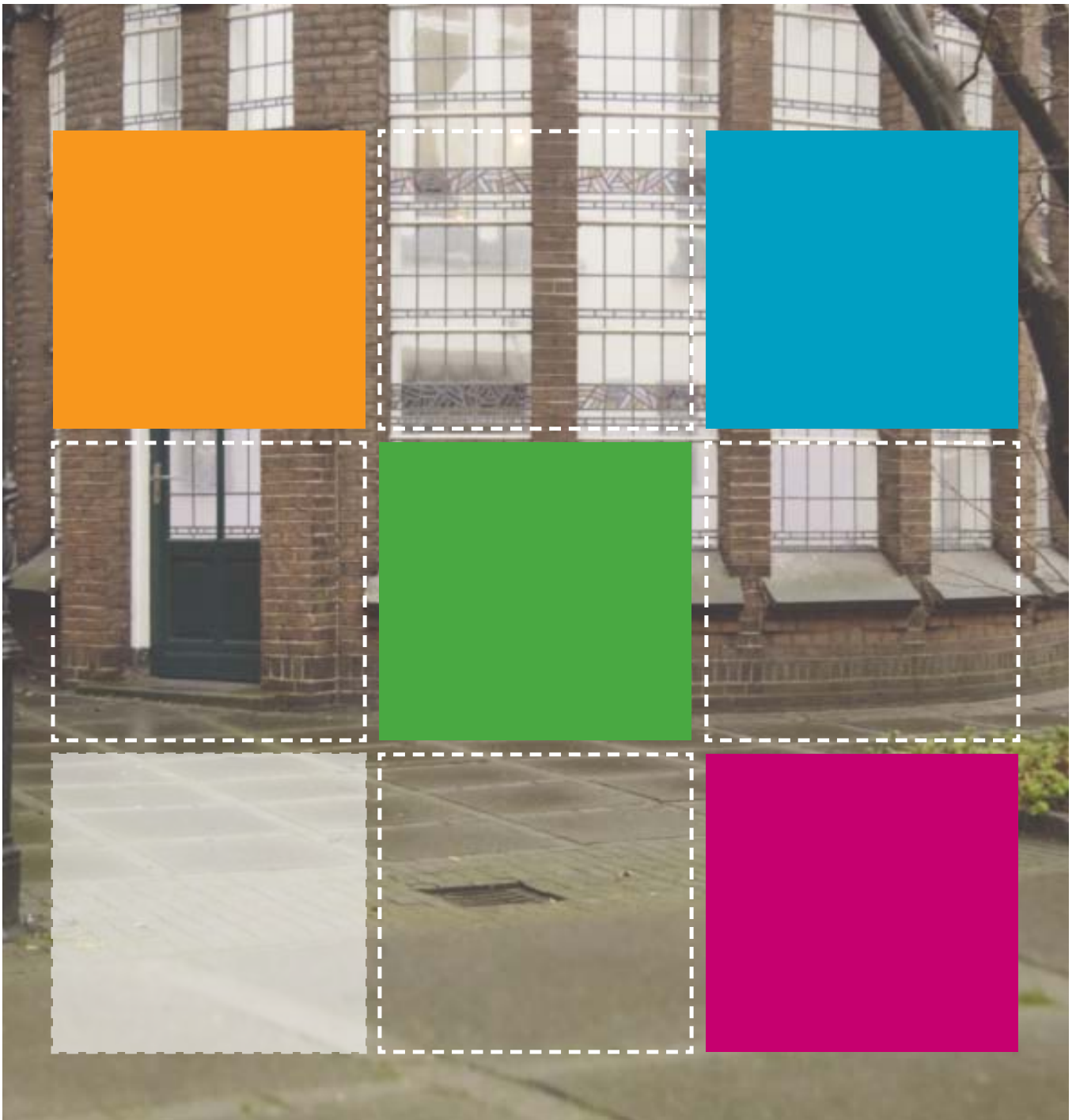
Verreweg het grootste deel van onze zelfstandige woonruimte dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Sanitaire- en keukenvoorziening zijn in een aantal gevallen aan vervanging toe.

Het aanpassen van de woon- en bouwtechnische kwaliteit van deze woonruimte is een lastige zaak als deze woningen bewoond zijn. Daarom wordt voor een deel van dit bezit ook de komende jaren verbeteringen toegepast bij mutatie. In dit kader werd in 2010 voor een bedrag van € 170.000 aan dergelijke verbeteringen toegepast.

financieel overzicht technische activiteiten



10 KENGETALLEN

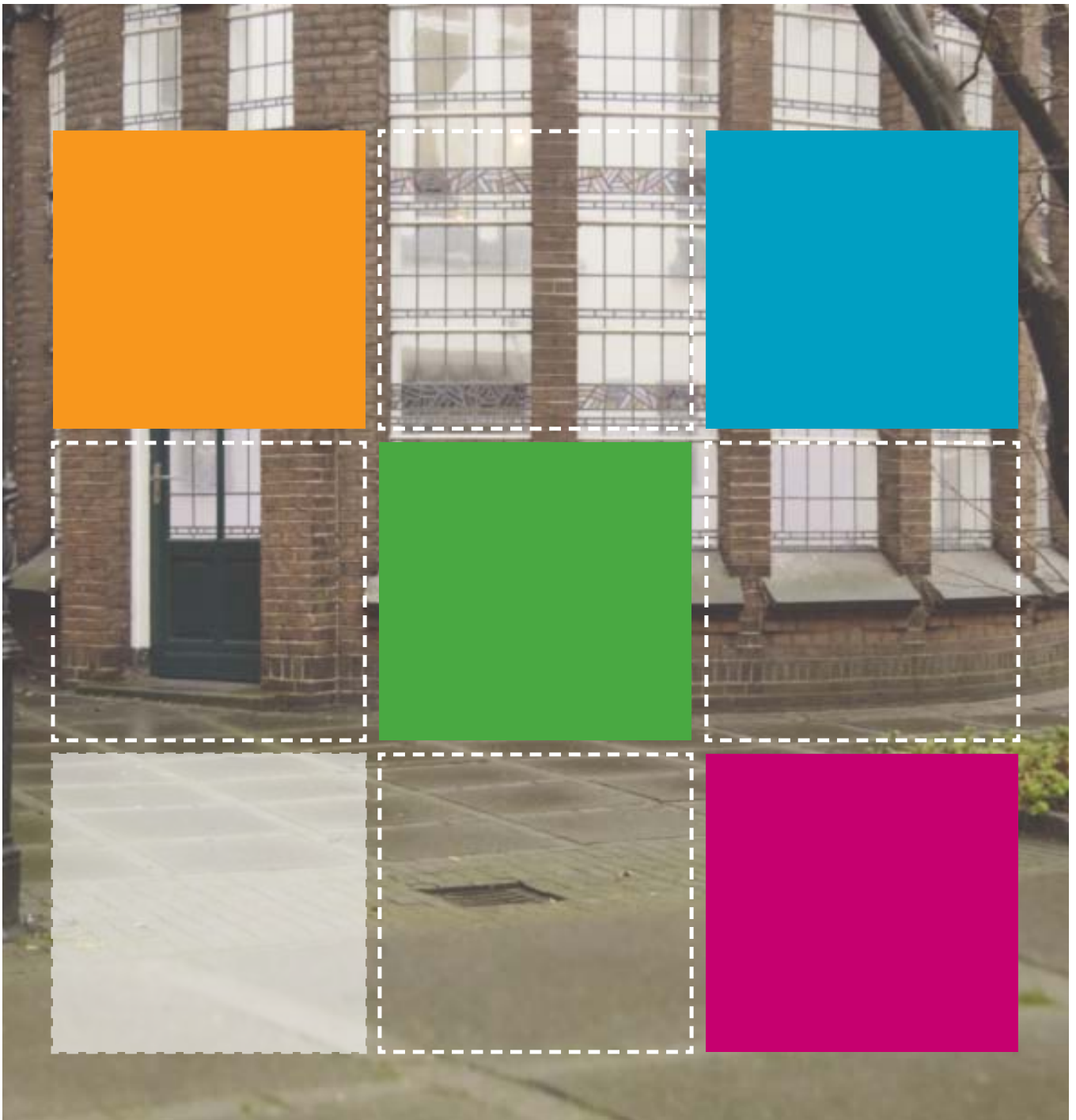


KENGETALLEN

Balans en winst- en verliesrekening	Ondernemings doelstelling	2010	2009	2008	2007	2006
A) Woongelegenheden :						
- In exploitatie		5,120	5,116	5,067	5,071	5,026
- In beheer (1)		34	36	37	49	23
		5,154	5,152	5,104	5,120	5,049
- In aan- of verbouw (excl.g.o)		7	19	50	-	78
		5,161	5,171	5,154	5,120	5,127
B) Onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden		26	28	29	28	28
		5,187	5,199	5,183	5,148	5,155
C) Woongelegenheden in voorbereiding (2)		312	428	180	369	325
		5,499	5,627	5,363	5,517	5,480
1) Excl. eenheden in beheer op naam en risico van derden (ultimo 2010: 10)						
C) Eigen vermogen (x € 1000)		43,235	43,549	50,875	47,550	53,886
D) Voorzieningen (x € 1000)		12,432	3,265	1,629	0	0
E) Huren en vergoedingen (x € 1000)		20,878	20,235	19,507	18,604	17,171
F) Jaarresultaat (x€ 1.000)		313-	7,326-	3,324	6,335-	2,493
G) Liquiditeit (current ratio)		0.25	0.12	0.16	0.24	0.51
H) Solvabiliteit		26.64	29.37	34.51	32.01	36.75
I) Weerstandsvermogen		34.30	31.57	35.62	32.01	36.77
J) Rentabiliteit eigen vermogen		0.72-	16.82-	6.53	13.32-	4.63
K) Rentabiliteit totaal vermogen		2.39	2.37-	5.19	1.45-	4.32
L) Intrest dekking ratio	>1,60	1.68	1.57	1.52	1.47	1.53
M) Exploitatierendement	>5,00	4.62	3.98	4.18	3.88	3.97
N) Loan to value	<75	71.76	69.26	63.73	66.09	60.68
Algemeen						
1. Huurachterstand einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoe- dingen	<0,75	0.90	0.56	0.87	1.71	0.86
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren	<0,50	1.01	0.86	1.28	1.02	0.56
3. Eigen vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren en overheidsbijdragen		274.2	286.6	345.9	344.8	413.1
4. Eigen vermogen einde boekjaar per verhuureenheid (x € 1)	>3.200	8,444	8,512	10,040	9,377	0
5. Percentage van het eigen vermogen aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering van vaste activa		100	100	100	100	100
6. Rentepercentage dat is toegerekend aan het eigen vermogen		9.18	8.94	7.61	5.97	5.21
7. Gemiddelde vermogenskostenvoet vreemd vermogen	<5,00	4.65	4.71	4.77	4.85	4.66
8. Personeelsbezetting per 31-12 *						
financieel/administratief		39	38	36	36	34
technisch (inclusief servicebureau)		20	20	20	20	21
fte's inclusief vacatures		53.9	53.7	51.6	50.8	49.5
Vacatures ultimo (fte) (inclusief)		-	2.0	3.0	3.6	-
9.Aantal verhuureenheden (incl. in aan- of verbouw)						
-per personeelslid (incl vacatures)		87	89	92	91	93
-per fte (incl. vacatures)		96	96	100	101	104

Alle kengetallen zijn bepaald op basis van bedrijfswaarde.

11 FINANCIEN



FINANCIËN

Financiële resultaten

We hebben over 2010 een negatief jaarresultaat behaald van € 0,3 miljoen, dat geheel in mindering is gebracht op het eigen vermogen.

In de bedrijfsbegroting voor 2010 was een positief resultaat van € 1,4 miljoen voorzien als toevoeging aan het eigen vermogen. Het verschil van in totaal € 1,7 miljoen wordt met name veroorzaakt door het verwerken van het onrendabel deel van de investering in het project Langebrug waarvan de besluitvorming heeft plaatsgevonden na vaststelling van de begroting (negatief effect ten opzichte van de begroting van ruim € 9 miljoen) en een mutatie actuele waarde materiële vast activa met een positief effect ten opzichte van de begroting van ruim € 7 miljoen.

Financiële positie

Onze financiële positie blijkt uit de jaarrekening, de kengetallen en de meerjarenprognose. De solvabiliteit en het weerstandsvermogen geven hiervoor de indicatie. Ook wordt door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting niet alleen naar de solvabiliteit per eind van het jaar gekeken maar wordt veel belang gehecht aan de voorgenomen plannen en de financiële gevolgen hiervan voor de komende vijf jaar. Ons volkshuisvestelijk vermogen conform de eisen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) is, afgezet tegen de risicobronnen, ook in 2010 weer marginaal voldoende om de A-status te behouden.

Ter verbetering van onze financiële positie hebben wij ons enerzijds gericht op interne maatregelen (bezuinigingen op de algemeen beheerkosten conform de begroting van € 50.000 en besparingen op planmatig onderhoud van ruim € 675.000) en anderzijds op het nieuwe huurbeleid. Ook zijn in 2010 scenarioberekeningen gemaakt om de effecten zichtbaar te maken van bijvoorbeeld een hogere rente voor financiering en een lagere huurstijging. In het financieel beleidsplan 2011 - 2015 dat in dit jaar is vastgesteld wordt aangegeven dat de beleidswaarde bepaald wordt na realisatie van het strategisch voorraadbeleid.

Overigens blijkt uit de herbeoordelingstoets van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over 2010 dat wij voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid waardoor leningen met borgstelling van het WSW tegen gunstige tarieven kunnen worden aangetrokken. Het WSW heeft in oktober 2010 laten weten dat het vrijgegeven faciliteringsvolume voor de periode 2010 tot en met 2012 volgens de prognose € 38.265.000,- bedraagt. Door het WSW wordt gesignaleerd dat de operationele kasstromen bij SLS Wonen onvoldoende zijn om de twee procent normatieve aflossing te genereren, zoals het WSW die vereist. Voorzichtigheidshalve

beklemt het WSW het faciliteringsvolume met claims voor een bedrag van € 14,8 miljoen. Ook wordt op het faciliteringsvolume in mindering gebracht de uitgegeven leningen sinds 1 januari 2010 voor een bedrag van € 17,5 miljoen. Uiteindelijk resteert er een vrijgegeven faciliteringsvolume van € 6 miljoen voor een te herfinancieren lening in 2012. Het WSW gaat ervan uit dat SLS Wonen passende maatregelen neemt om de operationele resultaten te verbeteren danwel kritisch de projectenportefeuille te bezien op haalbaarheid. Bij een benodigd bedrag kunnen op basis van corporatiespecifieke afspraken verdere mogelijkheden worden nagegaan, mede in het licht van de gemaakte afspraken.

Solvabiliteit (op basis van bedrijfswaarde)

De solvabiliteit drukt het eigen vermogen uit in een percentage van het totale vermogen. Dit kengetal geeft daarmee aan in welke mate we aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Aan het eind van 2010 bedroeg de solvabiliteit 26,6% (2009: 29,4%).

Volgens onze meerjarenprognose stijgt de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde na een daling tot circa 19% in 2012 weer naar circa 24% in 2015.

Weerstandsvermogen

Het CFV toetst de financiële positie van corporaties op basis van een (gecorrigeerd) volkshuisvestelijk vermogen. In het onderzoek van het CFV is rekening gehouden met het gegeven dat SLS Wonen een categorale instelling is met een bijzonder karakter. Dat wil zeggen dat SLS Wonen als studentenhuisvester met veel onzelfstandige eenheden en historische panden om een aangepaste individuele beoordeling vraagt teneinde uitspraak te kunnen doen over haar financiële continuïteit. Het CFV heeft bepaald dat het volkshuisvestelijk vermogen van SLS Wonen ultimo 2014 net boven het noodzakelijk risiconiveau uitkomt zodat de financiële continuïteit is gewaarborgd, hetgeen tot een A-oordeel leidt. Ook bij het solvabiliteitsoordeel over het verslagjaar 2009 komt het CFV tot het oordeel dat sprake is van 'voldoende solvabiliteit'. Ons beleid is erop gericht het eigen vermogen te vergroten waardoor we financieel meer mogelijkheden hebben om nieuwbouw voor de doelgroep uit te voeren en hierbij financieel gezond te blijven.

Liquiditeit

De current ratio, dat wil zeggen de verhouding tussen vlottende activa en vlottende passiva, komt over 2010 uit op 0,25 (2009:0,12). Volgens de huidige meerjarenprognose schommelt deze ratio de komende jaren binnen grenzen die normatief gezien voldoende zijn.

Treasury

We voeren een actief treasurybeleid. Daarbij volgen we de uitgangspunten van het treasurystatuut om risico's te beperken, te spreiden en rentevoordeel te behalen. De treasurycommissie, bestaande uit mevrouw Johnson, de heren Van Erven en Gulden en de externe adviseurs van Thésor de heer Wamelink en mevrouw Elgersma, heeft diverse malen overleg gevoerd. Daarbij is besloten welke financiering in 2010 moet worden aangetrokken.

De gemiddelde rentevoet over de uitstaande leningen per 31 december 2010, inclusief de roll-over leningen, bedraagt 4,35 % (2009: 4,14 %). Naar verwachting daalt dit percentage niet verder omdat alle hoogrentende klimleningen zijn afgelost. De laatste klimlening is in 2010 afgelost.

We hebben in totaal voor € 45,5 miljoen aan roll-over leningen in portefeuille. Deze leningen hebben een variabele rente en een variabele hoofdsom waardoor deze snel en eenvoudig aan te passen zijn aan de liquiditeitsbehoefte op dat moment. Daarnaast is er nog de mogelijkheid om gebruik te maken van het rekening-courant krediet met een plafond van € 2,5 miljoen.

In het verslagjaar zijn geen overtollige liquide middelen tijdelijk uitgezet.

In het treasurystatuut wordt een renterisico van 15% nog acceptabel geacht. In de treasury rapportage gebaseerd op de prognoses van SLS Wonen wordt alleen een overschrijding van dit percentage voorzien in 2012. De risicopiek in 2012 wordt met name veroorzaakt door voorgenomen investeringen.

Om het risico op de roll-over leningen te beperken zijn reeds enkele swaps afgesloten. De treasurycommissie onderzoekt de mogelijkheden om dit risico verder te beperken en houdt daarbij rekening met mogelijke verschuivingen in de investeringen ten aanzien van uitbreiding van het bezit.

Rentabiliteit eigen vermogen

Onder rentabiliteit eigen vermogen wordt verstaan het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen.

Voor het jaar 2010 bedroeg het REV -0,7 procent (2009: -16,8 procent). Volgens onze doelstelling, geformuleerd in het financieel beleidsplan, dient deze rentabiliteit minimaal het inflatieniveau te bedragen. Voor 2010 is het inflatiepercentage vastgesteld op 1,2%.

Vreemd vermogen

In 2010 bedroeg het aandeel vreemd vermogen in het totale vermogen 62,8% (2009: 63,6%). Bij het WSW is € 93,2 miljoen geborgd, voornamelijk met generieke achtervang door de gemeente Leiden, waarvoor een obligo wordt aangehouden van € 3,2 miljoen.

Rentabiliteit totaal vermogen

Het jaarresultaat plus betaalde rente, uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen geeft de rentabiliteit totale vermogen (RTV) aan. Over 2010 bedroeg de RTV -2,39% (2009: -2,37%). Naar verwachting vertoont het niveau van de RTV de komende jaren een wisselend niveau met name door de voorgenomen investeringen. De doelstelling volgens het financieel beleidsplan is een rente gelijk aan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

Bedrijfswaarde

We waarderen onze vaste materiële activa op basis van bedrijfswaarde. Hieronder verstaan we de indirecte opbrengstwaarde: de toekomstige inkomsten minus toekomstige uitgaven op basis van vastgestelde parameters en contant gemaakt tegen de prijs van heden. De bedrijfswaarde op 31 december 2010 verhoudt zich tot die van 2009 als volgt: € 145,5 (2010) tegen € 133,6 miljoen (2009). De mutatie in de actuele waarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de vrijval van de jaarschijf 2010 en wijziging van parameters. De afboeking van onrendabele investeringen van circa € 11,6 miljoen is als overige waardeverandering verantwoord.

De activa ter exploitatie zijn verzekerd tegen brand- en stormschade op basis van het aantal eenheden, waardoor het risico van onderverzekering is uitgesloten.

Meerjarenprognose

Jaarlijks wordt in de begroting een meerjarenprognose opgenomen. Daarin zijn de toekomstplannen verwerkt ten aanzien van uitbreiding en verbetering. Het uitgangspunt 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' voor projecten geldt ook voor investeringen in kwaliteitsverbetering. Als basis geldt het ondernemingsplan 2008-2012 met de voorgenomen investeringen. Gezien de beoordelingsmethodiek door het CFV is de strategie opnieuw tegen het licht gehouden met als uitgangspunt verbetering van de financiële positie. Maatregelen daartoe worden gezocht in de mogelijke verkoop van een beperkt aantal panden c.q. projecten en efficiencyverbetering. In 2010 is overeenstemming bereikt met de huurdersvereniging over een nieuw te voeren huurbeleid.

In 2010 is overleg gevoerd met het WSW om meer inzicht te krijgen in de risico beoordeling en om zoveel mogelijk na te gaan waar verbeteringen in de operationele kasstromen zijn te realiseren.



12 INTERN TOEZICHT



INTERN TOEZICHT

Risicomanagement

In 2010 is een keuze gemaakt voor een praktisch toepasbaar model voor risicomanagement.

Met externe ondersteuning is eind 2010 een eerste bijeenkomst gehouden waarin de uitkomsten van een verkenning van risico's voor SLS Wonen zijn besproken in een brede groep van medewerkers. In 2011 wordt dit project verder uitgewerkt.

Financiële risico's

Het financiële beleid van SLS Wonen is gericht op het beheersen en beperken van financiële risico's door met name:

- het stellen van heldere doelen met name ter bewaking van de financiële continuïteit en bewaking van de kasstromen;
- gericht risicomanagement;
- adequate rapportagestructuren;
- transparante procesbeschrijvingen;
- een weldoordacht beleid ten aanzien van investeringen en huren gericht op sturen op waarde;
- het kwalitatief in stand houden van ons bezit.

Om de inzichtelijkheid van bovenstaande punten te vergroten is eind 2010 het financieel beleidsplan 2011 - 2015 goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In de komende jaren ligt de nadruk liggen op de verdere uitwerking van de financiële doelstellingen om binnen de gegeven kaders en randvoorwaarden zoveel mogelijk de doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren.

Gebaseerd op de waardering van ons bezit tegen de actuele waarde* en rekeninghoudend met de nadere eisen zoals gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), hebben we ook in 2010 de A-status kunnen behouden.

Door de vraag naar met name zelfstandige woonruimte, zullen uit deze taakstelling voortvloeiende onrendabele investeringen bij nieuwbouwprojecten en de noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen in bestaand bezit, gefinancierd moeten worden uit interne middelen dan wel alternatief beleid. Daarbij wordt met name gekeken naar mogelijke bezuinigingen en heroverwegingen van de geplande projecten. Bij de definitief te maken keuzes zullen we voortdurend onze financiële positie meewegen.

**De actuele waarde is de contante waarde van alle toekomstige kasstromen op basis van het vastgestelde beleid. Hierbij worden de investeringen meegerekend die 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn. De reeds goedgekeurde beleidsvoornemens zijn in de berekening van de actuele waarde per ultimo 2010 meegecalculleerd.*

Bovendien spelen politieke keuzes een belangrijke rol bij onze financiële risico's. In 2010 was wederom sprake van een inflatievolgend huurbeleid, af te dragen vennootschapsbelasting over al onze activiteiten en een bijdrage aan de 40-wijken. In 2010 werd er politiek voor gekozen dat woningcorporaties vanaf 2014 gaan meebetalen aan de huurtoeslag. Dit betekent een aanzienlijke aanslag op de investeringsmogelijkheden voor SLS Wonen.

Projectrisico's

De projectrisico's hebben met name betrekking op de ontwikkelingsactiviteiten van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. Risico's worden bepaald door de omvang en complexiteit van de betreffende projecten. Uiteraard houden we steeds rekening met de mogelijke gevolgen voor onze financiële positie (het behouden van de A-status bij de beoordeling door het Centraal Fonds Volkshuisvesting) en het kunnen verkrijgen van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor het aantrekken van leningen. In de voorbereidingsfasen worden uitgebreide investeringscalculaties opgesteld, mede op basis van bedrijfswaardeberekeningen. We beoordelen ook in hoeverre via samenwerkingsverbanden of via eigendomsoverdracht en beheer de project- en financieringsrisico's beperkt kunnen worden. De definitieve besluitvorming over een project vindt plaats door middel van een bestuursbesluit en goedkeuring door de Raad van Toezicht. In het besluitvormingsdocument van de Raad van Toezicht is ook een risicoparagraaf opgenomen zodat ook de leden van de Raad deze risico's kunnen meewegen in de besluitvorming.

De projectontwikkelingsactiviteiten beoordelen we per kwartaal op basis van de gerealiseerde activiteiten in relatie tot het vastgestelde budget. Ook hanteren we zowel voortgangsoverzichten in relatie tot de liquiditeitsplanning als het 'stappenplan projecten'.

De financiële afwikkeling van een project wordt altijd geëvalueerd.

(Her)financieringsrisico's

De risico's ten aanzien van de financiering van ons woningbezit worden periodiek door de treasurycommissie beoordeeld. We beschikken over een treasuryplan en een treasurystatuut. Met ons beleid inzake het rente- en looptijdenrisico beogen we de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender van de leningenportefeuille optimaliseren. Voor de financiering van projecten wordt nagegaan wat het meest gunstige moment van aantrekken van financiering is en er wordt nagegaan in hoeverre er mogelijkheden zijn om financieringsrisico's af te dekken.

Informatievoorzieningsrisico's

Wij streven naar een optimaal gebruik van ons bedrijfsinformatiesysteem voor al onze basis bedrijfsprocessen. Door de effectieve en efficiënte ondersteuning van deze processen, optimaliseren we de kwaliteit van de dienstverlening aan de huidige en toekomstige huurders.

Relevante informatie wordt op basis van sturingsvariabelen uit het systeem gegenereerd en integraal verwerkt. In 2010 hebben wij een nieuw model van kwartaalinformatie ingevoerd voor de Raad van Toezicht (stoplichtmodel) op basis waarvan de Raad zich snel een oordeel kan vormen over de stand van zaken binnen SLS Wonen.

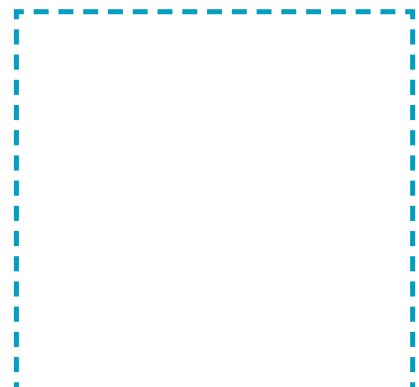
Intern beheersingssysteem

Naast het systeem van interne beheersing, dat mede gericht is op budgettaire beheersing van de activiteiten, besteden we in 2010 ook aandacht aan de 'beheersing van onze prestaties' die zijn afgeleid van onze doelstellingen uit het ondernemingsplan.

Met name de stand van de projecten in voorbereiding om te voldoen aan onze groei-doelstelling in relatie tot de financiële positie en de financieringsmogelijkheden krijgen veel aandacht. Op basis van een intern controleplan wordt nagegaan of er volgens de vastgestelde processen gewerkt wordt.

Integriteit

Het beleid inzake integriteit bij SLS Wonen bestaat uit een scala van maatregelen zoals: integriteitscode, meldingsregeling misstanden, regeling in geval van belangenverstrengeling en vertrouwenspersoon. Bovendien is in het personeelshandboek onder het hoofdstuk gedragsregels op een aantal integriteitsaspecten ingegaan. Ter bevordering van het integer handelen en bewustwording integriteit is in 2009 een bijeenkomst gehouden over dit thema met dilemma-vragen.



13 ONDERSTEUNENDE ORGANISATIE



ONDERSTEUNENDE ORGANISATIE

Interne controle

In 2010 is een aantal interne controles uitgevoerd op basis van een door het MT vastgesteld Interne Controle Plan. De aanbevelingen uit de rapportages zijn besproken in het managementoverleg en volledig overgenomen.

Treasury

De treasurycommissie bewaakt een evenwichtige spreiding van risico's op basis van het treasurystatuut. Op basis van de voorgenomen activiteiten opgenomen in het jaarplan en de meerjarenprognose wordt in het treasuryoverleg bepaald of er voldoende flexibiliteit in de treasuryportefeuille zit en of en wanneer aanvullende financiering nodig is.

Nieuw aangetrokken leningen

In 2010 zijn drie nieuwe leningen ingegaan. Het betreft leningen met een variabele hoofdsom en een variabele rente.

Op 1 juli 2010 is een lening opgenomen van € 5 mln met een looptijd van 12 jaar. De rente over deze lening is variabel.

Ook op 1 juli 2010 is een lening opgenomen van € 7,5 mln met een looptijd van 30 jaar. De rente van deze lening is variabel.

Per 1 oktober 2010 is een lening opgenomen van € 5 mln met een looptijd van 14 jaar en eveneens een variabele rente.

Het renterisico van deze leningen wordt afgedekt door Swaps met een lange rente tussen 4,46% en 4,84%. In 2010 zijn geen nieuwe swaps afgesloten.

Finale aflossingen

In juni 2010 is de laatste klimlening met een hoofdsom van € 1.382.000 en een rentepercentage van 6,2% afgelost.

Renteconversies

In 2010 zijn er geen leningen, die in aanmerking komen voor een renteconversie.

Derivaten

In 2010 zijn er 3 payers swaps ingegaan:

- BNG met een hoofdsom van € 7,5 mln per 1 juli 2010 en een rentepercentage van 4,46% en een looptijd van 30 jaar.
- Fortis met een hoofdsom van € 5 mln per 1 juli 2010 en een rentepercentage van 4,84% en een looptijd van 12 jaar.

- Fortis met een hoofdsom van € 5 mln per 1 oktober 2010 en een rentepercentage van 4,785% en een looptijd van 14 jaar.

Van groot belang is dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een stringente borgingsmethodiek toepast. In 2010 zijn de gepresenteerde resultaten van SLS Wonen onvoldoende om het gewenste faciliteringsvolume vrij te kunnen geven. Door het WSW is op de cijfers volgens de prognose van SLS Wonen een claim van ruim € 14 miljoen in mindering gebracht voor de voorgenomen investeringen, vanwege het feit dat de operationele kasstromen onvoldoende zijn om de 2% normatieve aflossing te genereren. Aanvullend heeft het WSW met SLS Wonen overleg gevoerd hoe de operationele kasstromen mogelijk eerder kunnen verbeteren en welke acties SLS Wonen hiervoor aan het voorbereiden is. Gewerkt wordt aan besparingen op de beheerkosten, beperkte verkopen en heroverweging van projecten (al of niet in eigendom). Het nieuwe huurbeleid is in 2010 reeds ingevoerd en levert extra middelen op bij mutatie.

Belastingen

Woningcorporaties zijn vanaf 2008 integraal belastingplichtig. In 2009 zijn nieuwe afspraken tot stand gekomen en deze zijn geformaliseerd in een nieuwe vaststellings-overeenkomst (VSO-II), die in 2009 door SLS Wonen is ondertekend.

De financiële gevolgen voor zowel SLS Wonen als de gehele corporatiesector zijn omvangrijk, waardoor middelen aan de sector worden onttrokken die in principe bestemd zijn voor volkshuisvesting.

Automatisering

Door de IT afdelingen zijn in 2010 trainingen gegeven om de werking van de huidige pakketten verder te optimaliseren. Bovendien is gezien de toenemende afhankelijkheid van automatisering een uitwijklocatie ingericht waar de informatie parallel draait met de informatie op de kantoorlocatie. Bij calamiteit op de kantoorlocatie blijft de informatie via de uitwijklocatie beschikbaar.

Om tot een verdere professionalisering van IT te komen is in 2010 het IT-beleidsplan vastgesteld. De komende jaren wordt een aantal acties uit dit plan verder opgepakt.

14 ORGANISATIE



ORGANISATIE

Organisatiestructuur

SLS Wonen heeft een tweelagen structuur: een Raad van Toezicht en een Bestuur.

Eind 2010 werd het bestuur gevormd door de directeur, drs. Lisa J. Johnson.

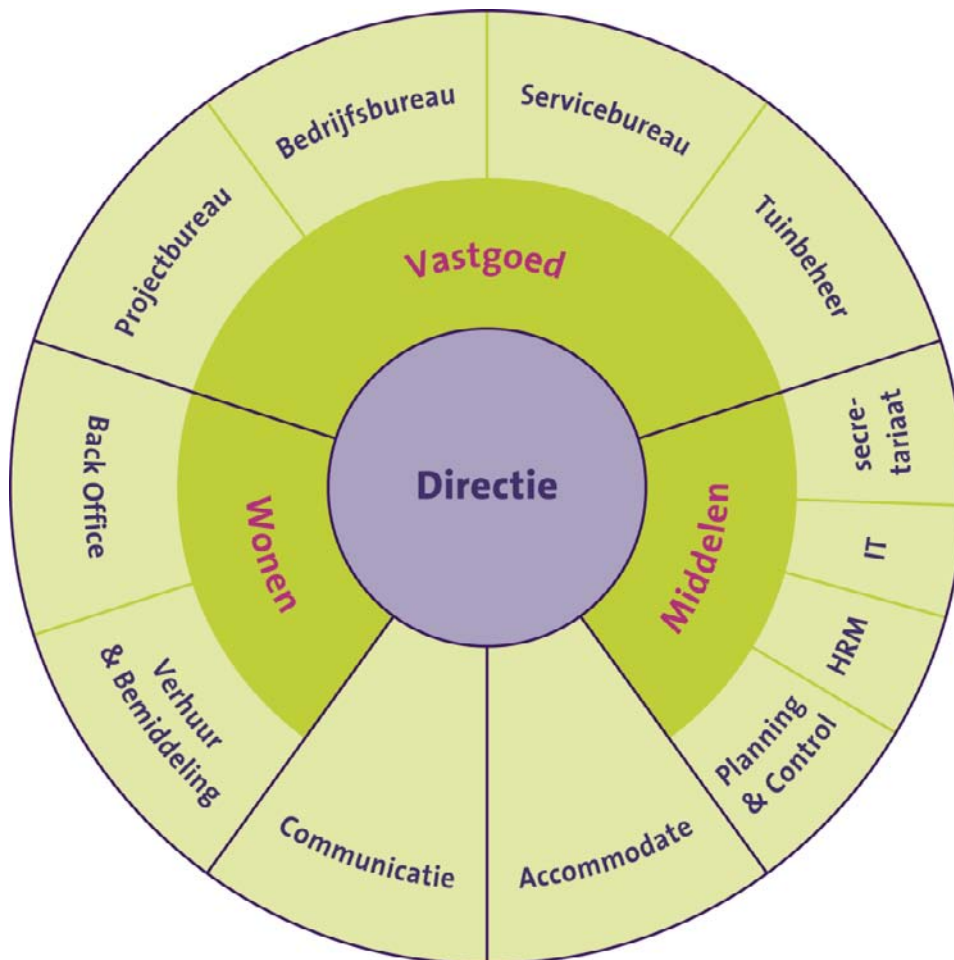
De leiding over de drie afdelingen berustte bij:

- Michiel Ensink, hoofd Vastgoed;
- Wilbert Bots, hoofd Wonen;
- Gerrit van Erven, hoofd Middelen.

De directeur en de drie afdelingshoofden vormen samen het Managementteam. De afdelingen zijn onderverdeeld in clusters die onder leiding staan van een teamleider of coördinator. Accommodate (voorheen Short Stay) valt direct onder de verantwoordelijkheid van de directeur. De dagelijkse leiding over Accommodate is in handen van een manager. Ook de afdeling Communicatie valt rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van de directeur.

Alle leidinggevend en het middelmanagement bespreken tweemaal per jaar op een kaderdag de strategie en ontwikkelingen van de organisatie. Deze kaderdagen hebben in 2010 met name in het licht gestaan van visitatie en financiële positie. In 2010 is ook teamleidersoverleg gevoerd om de gezamenlijke ervaringen uit te wisselen.

Organogram



Figuur 16. Organogram SLS Wonen. Bron: SLS Wonen

Het bestuur

Directeur/bestuurder is mevrouw drs. Lisa J. Johnson (3 juli 1952). Mw Johnson is in 2010 voorzitter geworden van de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnstreek (VWHR). Tevens is zij bestuurslid van het Rijnlands Architectuur Platform (RAP).

Besluiten

Bestuursbesluiten worden in het MT overleg genomen. In 2010 heeft ook twee keer een overleg plaatsgevonden tussen directeur/MT en de managers/teamleiders om de voortgang van de activiteiten binnen SLS Wonen te bespreken en om voorbereidingen te treffen voor het jaarplan en de begroting voor het nieuwe jaar. Het managementteam heeft 25 reguliere vergaderingen gevoerd in 2010. De belangrijkste bestuursbesluiten die hieruit voortvloeiden, zijn:

- Besluit tot vaststelling van het IT beleidsplan
- Besluit akkoord met Handboek Leefbaarheid
- Besluit akkoord met Agressieprotocol
- Besluit tot vaststelling jaarstukken 2009
- Besluit tot vaststelling Sociaal Jaarverslag 2009
- Besluit tot vaststelling Personeelshandboek
- Besluit tot beëindigen van de mogelijkheid tot betalen middels een acceptgirokaart per 1 juli 2010
- Besluit tot instemming projectplan Implementatie Vastgoedsturing
- Besluit akkoord met Samenwerkingsovereenkomst met Ymere
- Besluit tot goedkeuring projectplan KWH
- Besluit tot instemming verandertraject Vastgoed
- Besluit akkoord met externe ondersteuning bij implementeren van het systeem van risicomangement
- Besluit tot vaststelling van het financieel beleidsplan
- Besluit akkoord met huurbeleid Accommodate

Personeel en organisatie

Human Resources

Voor de afdeling HR stond 2010 in het teken van de verdere uitwerking van een aantal beleidsmatige zaken, genoemd in het HR-beleidsplan. In 2010 is het personeelshandboek geactualiseerd en is het opleidings- en stagebeleid ontwikkeld en geïmplementeerd. Het nieuwe uniform systeem van te houden functioneringsgesprekken binnen SLS Wonen is op enkele punten bijgesteld.

Personeelssamenstelling

De formatiestand per 31 december 2010 is vastgesteld op 53,9 fte, inclusief een medewerker die gedetacheerd is vanuit de Universiteit Leiden. Van 2 medewerkers hebben we in 2010 afscheid genomen. In 2010 waren er vacatures voor de functies van: hoofd afdeling Vastgoed, verhuurmedewerk(st)er Accommodate, medewerk(st)er Planning en Control en

medewerk(st)er Verhuur en Bemiddeling. Bovenstaande vacatures hebben wij in de loop van 2010 kunnen vervullen, waaronder twee interne doorschuivingen.

De opbouw van het personeel bestond op 31 december 2010 uit 31 mannen (inclusief een medewerker die gedetacheerd is vanuit de Universiteit Leiden) en 27 vrouwen.

20 Medewerkers hiervan hadden een parttime dienstverband (14 vrouwen en 6 mannen). Het gemiddelde dienstverband binnen SLS Wonen is tussen de 5 en 9 jaar. De grootste groep medewerkers bevindt zich in de leeftijdscategorie van 45 en 54 jaar.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2010 bedraagt (inclusief vangnet) 6,45%. Exclusief vangnet is dit percentage 5,38%. Ons streefpercentage voor 2010 was maximaal 4%. Vanwege een aantal langdurige ziektegevallen is dit percentage helaas niet behaald.

Eind 2010 is op vrijwillige basis een Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) aan de medewerkers aangeboden. De algemene uitkomsten worden in 2011 benut voor acties om de gezondheid van medewerkers te bevorderen. De externe begeleiding van de ziek gemelde medewerker ligt in handen van onze arbodienst Arboned.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek (norm minimaal 7,5)

In de loop van 2011 wordt opnieuw een medewerkers-tevredenheidsonderzoek gehouden met name om na te gaan of de genomen maatregelen naar aanleiding van het vorige onderzoek succesvol zijn geweest. In het HR beleidsplan is ingegaan op 'gezonde werkdruk'.

Verloop (personeel in vaste dienst maximaal 10% per jaar)

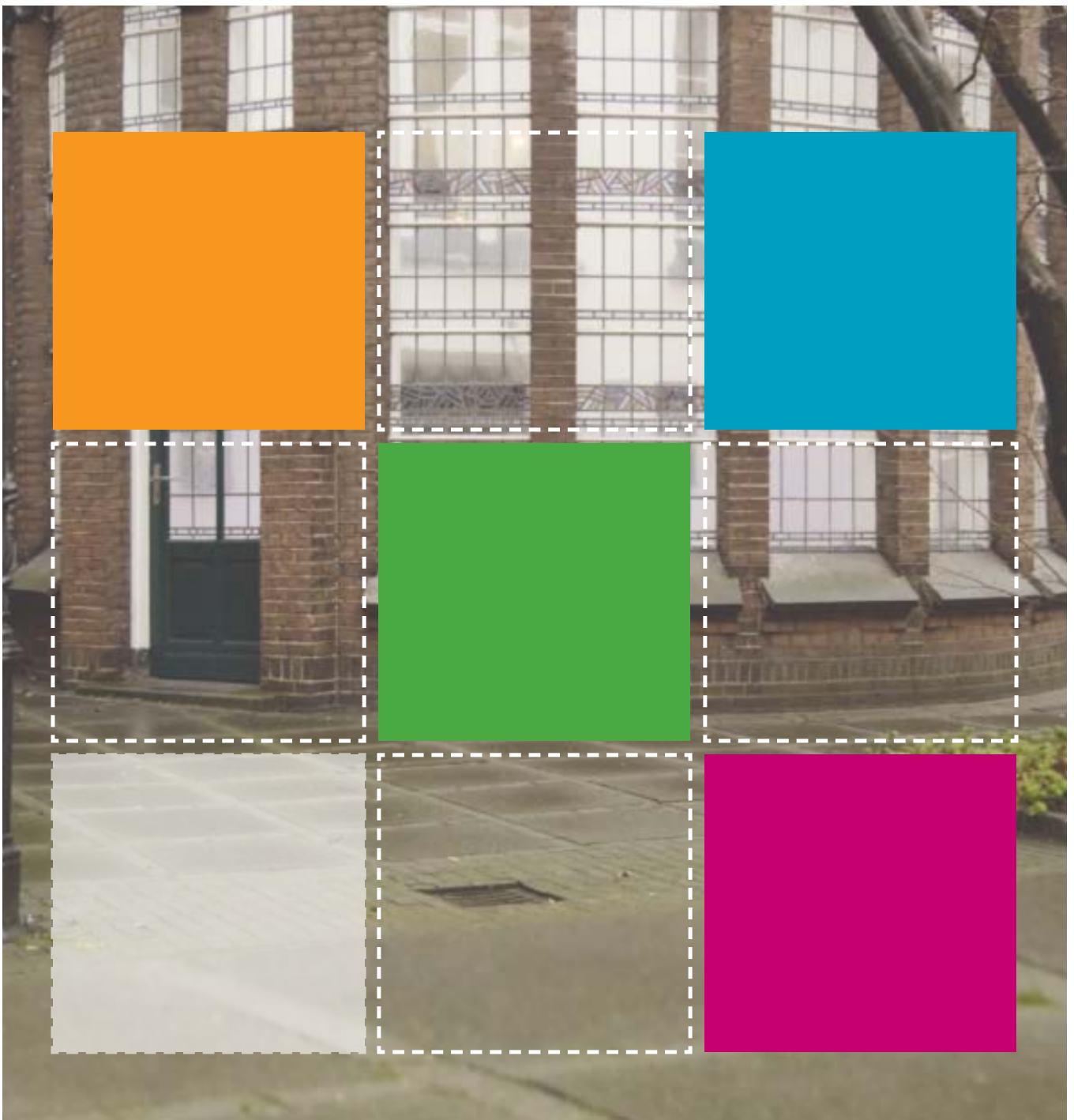
Eind 2010 bedroeg het verloop van personeel in vaste dienst 3,4% (2009: 5,4%).

Administratieve organisatie en informatievoorziening

In het kader van verder stroomlijnen van de administratieve organisatie is in 2010 het OKEA-project (Optimaliseren met de bril op van Klantgerichtheid, Efficiency en Automatiseringsmogelijkheden) op basis van een aantal verbeterpunten opgepakt. Alle processen zijn in een softwarepakket (Sensus) vastgelegd en voor medewerkers toegankelijk via ons intranet.

De informatievoorziening is in 2010 verder geoptimaliseerd door een nieuw model van kwartaalinformatie in te voeren waarbij de hoofdzaken van het ondernemingsplan en de financiële gang van zaken worden gerapporteerd.

15 RAAD VAN TOEZICHT



RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht heeft tot taak om toezicht uit te oefenen op het beleid van de Bestuurder, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersings-systemen en -procedures ingesteld door de Bestuurder, op de algemene gang van zaken binnen SLS Wonen en de met haar verbonden ondernemingen, de werkgeversrol en het ter zijde staan van de Bestuurder met advies.

De Raad van Toezicht houdt onder andere toezicht op:

- Realisering van de doelstellingen conform het ondernemingsplan;
- Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Financiële kaders;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- Governance.

Governance code

De Raad van Toezicht hecht grote waarde aan een transparant ondernemingsbestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. De leden van de Raad en de Bestuurder hebben in 2010 in een van de vergaderingen gesproken over de stand van zaken bij SLS Wonen met betrekking tot de Governance Code Woningcorporaties (hierna: de "Code"). Naar de mening van de leden van de Raad en de Bestuurder is de Code een goed instrument voor een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen Woningcorporaties.

De leden van de Raad en de Bestuurder zijn in 2010 nagegaan in hoeverre de Code volledig toegepast kan worden. Na instellen van een auditcommissie en een remuneratiecommissie is voor beide commissies in 2010 een reglement vastgesteld, is er een zelfevaluatie gehouden, is het rooster van aftreden bijgewerkt en heeft er overleg zowel met BRES als met de OR door een afvaardiging van de Raad plaatsgevonden. Alle principes en best practice bepalingen uit de Code worden door de leden van de Raad en de Bestuurder ten principale onderschreven. Aan veel best practice bepalingen uit de Code voldoet SLS Wonen al. In 2011 zal de Raad opnieuw uitgebreid aandacht schenken aan de toepassing en naleving van de Code aan de hand van de checklist van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

In dit verslag is overeenkomstig de Code aangegeven hoe corporate governance binnen SLS Wonen is vormgegeven. Daarmee onderschrijven we de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verant-

woording daarover aan de stakeholders. De governance structuur wordt weergegeven op de website van SLS Wonen (www.slswoenen.nl).

De voornaamste punten waarvan SLS Wonen uitlegt waarom ze de naleving van de code niet volgt:

- Benoeming van de Bestuurder voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De huidige Bestuurder is benoemd vóór invoering van de Code en SLS is gebonden aan arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd. De Raad van SLS Wonen zal voor een nieuw te benoemen bestuurder bepalen in hoeverre zij de Bestuurder benoemt voor een periode van maximaal 4 jaar.
- Conform de statuten komen leden van de Raad die aftreden slechts éénmaal voor herbenoeming voor een periode van 4 jaar in aanmerking. Deze statutaire bepaling blijft gehandhaafd.
- Bij het overleg met belanghebbenden is jaarlijks 1 maal een delegatie van de Raad vertegenwoordigd. Deze bepaling wordt voldoende geacht in plaats van de bepaling dat de voltallige Raad jaarlijks 1 maal bij het overleg met belanghebbenden aanwezig is.
- In 2010 is er geen overleg geweest met de externe accountant buiten de aanwezigheid van de Bestuurder omdat daar geen behoefte aan was.
- De wijze van vormgeving van horizontale verantwoording dat wil zeggen de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden is via overleg over de uitkomsten van de gehouden visitatie met een delegatie van de Raad van Toezicht in 2010 opgepakt en uitgewerkt door het rapport van de visitatie en de reactie van de Raad van Toezicht op de website te plaatsen.
- De hoofdlijnen van het remuneratierapport zijn niet op de website van SLS Wonen geplaatst gezien het individuele karakter ervan.

SLS Wonen is voornemens haar reglement Raad van Toezicht jaarlijks te evalueren en indien noodzakelijk overeenkomstig de in de Code vermelde best practice bepalingen aan te passen.

Inhoud van het toezicht

Zoals gebruikelijk binnen SLS Wonen legt de Raad van Toezicht in dit jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Toezicht:

- * het Besluit beheer Sociale Huursector (BBSH);
- * het ondernemingsplan voor de periode 2008-2012;
- * de operationele en financiële doelstellingen van SLS Wonen zoals opgenomen in de jaarbegroting en

- de meerjarenbegroting;
- * de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- * de strategie gericht op verwezenlijking van de eerder genoemde doelstellingen met name gericht op behoud van de A-status bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de financiering van toekomstige projecten;
- * de te gebruiken prestatie-indicatoren voor het meten van de geleverde prestaties genoemd in het ondernemingsplan en opgenomen in de kwartaalrapportages;
- * projectformat inclusief risicoparagraaf voor besluitvorming over nieuwe projecten;
- * het treasury statuut;
- * de uitslagbrieven van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- * de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- * het bezoldigingsbeleid van de bestuurder;
- * aanbevelingen van de externe accountant;
- * de Aedescode inclusief de Governancecode Woningcorporaties;
- * afspraken met samenwerkingspartners.

Op een aantal van bovengenoemde onderdelen heeft in het kader van Corporate Governance actualisering plaatsgevonden in 2010.

De operationele en financiële doelstellingen van SLS Wonen worden neergelegd in de jaarplannen en de financiële jaarbegroting. De Bestuurder bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de jaarplannen en de begroting. De jaarplannen en de begroting worden vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad, die de jaarplannen en de begroting 2010 in de vergadering van november 2009 heeft goedgekeurd. Onze doelstellingen zijn erop gericht om de voorgenomen prestaties te realiseren onder de randvoorwaarden van financiële continuïteit en financierbaarheid.

Interne risicobeheersing en controlesystemen

De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de risicobeheersings- en controlesystemen van SLS Wonen. De Raad heeft gedurende het verslagjaar met de Bestuurder gesproken over de kwaliteit van risicobeheersing en de aandachtspunten in de financiële verslaglegging, mede naar aanleiding van de door de externe accountant uitgebrachte rapportages. De Raad van Toezicht ondersteunt de Bestuurder bij de in 2010 genomen maatregelen ter beoordeling en verbetering van systemen van risicobeheersing. Met name het opzetten van een risicomangement systeem heeft in 2010 binnen de organisatie van SLS veel aandacht gekregen. In 2011 zal de verdere uitwerking hiervan plaatsvinden.

Financiële continuïteit

Jaarlijks wordt in overleg tussen de Raad van Toezicht en de Bestuurder beoordeeld in hoeverre het voorgenomen beleid dient te worden bijgesteld om te blijven voldoen aan het criterium van de A-status bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Gedurende 2010 is daartoe kritisch gekeken naar de ontwikkeling van de financiële positie in de komende jaren in samenhang met de te realiseren projecten. Op basis van de verwachte ontwikkeling van de financiële positie maakt de Raad zich zorgen over het behoud van de A-status bij het CFV in relatie tot de investeringsmogelijkheden en daartoe is in nauw overleg met de Bestuurder een strategie voor ontwikkeld. In 2010 heeft dit er onder andere toe geleid dat in overleg met BRES een nieuw huurbeleid is ingevoerd om meer inkomsten voor de realisatie van projecten te genereren en zijn bij de nieuwe begroting wederom de kosten gematigd. Op basis van de beoordelingsmethodiek van het CFV heeft deze instantie laten weten dat wij de A-status hebben behouden. Wel is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw erop aangedrongen in het kader van de financiering van de toekomstige projecten om de inkomsten te verbeteren en bovendien kritisch te kijken naar de haalbaarheid en de fasering van de projecten.

Verbindingen

SLS Wonen heeft in 2010 geen verbindingen. Verbindingen kunnen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen. In het kader van risicobeheersing heeft de Bestuurder, na goedkeuring van de Raad van Toezicht in 2010 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten met Ymere.

Interne informatievoorziening

De periodieke verslaggeving vindt op basis van een cyclus van drie maanden plaats en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van SLS Wonen. In 2010 heeft de uitwerking van de doelstellingen van het ondernemingsplan nadrukkelijk aandacht gekregen in de kwartaalrapportage en zijn de ontwikkelingen binnen SLS Wonen meer afgestemd op de strategische keuzes.

Activiteiten van de Raad van Toezicht

Om de toezichthoudende taak goed te vervullen heeft de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de Bestuurder laten informeren inzake actuele ontwikkelingen bij SLS Wonen en relevante externe ontwikkelingen. De Raad van Toezicht heeft zich op de hoogte gesteld van wat er speelt bij SLS Wonen door overleg te voeren met de Bestuurder en met de externe accountant. Bovendien heeft een delegatie van de Raad overleg gehad met de ondernemingsraad en met de

huurdersbelangenvereniging BRES. De leden van de Raad van Toezicht hebben kennis genomen van de belangrijkste publicaties van Aedes en enkele leden van de Raad van Toezicht hebben bijeenkomsten bijgewoond, georganiseerd door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. De Raad van Toezicht is in het afgelopen jaar viermaal in plenaire zitting bijeengekomen. In de vergadering waarin de jaarstukken zijn goedgekeurd was tevens de controlerend accountant aanwezig. Er heeft in 2010 geen (formele) beoordeling plaatsgevonden van het functioneren van de externe accountant.

Aanvullend wordt buiten de reguliere vergaderingen om met de Bestuurder overleg gevoerd of gaat de Raad op werkbezoek (Ymere). De voorzitter overlegt maandelijks met de Bestuurder.

Het directe contact met de Bestuurder en MT-leden levert nuttige aanvullende informatie en verhelderende inzichten op. Samen met vertegenwoordigers van enkele politieke partijen en het MT is de traditie van rondleidingen door het bezit in 2010 weer voortgezet.

De Raad van Toezicht kwam éénmaal zonder de Bestuurder bijeen om het eigen functioneren te bespreken. Conform de hierover gemaakte afspraken heeft de voorzitter van de Raad met alle individuele leden een (telefonisch) enquetegesprek gehad. De voorzitter heeft van deze gesprekken een samenvatting gemaakt die als basis heeft gediend voor de bespreking om het eigen functioneren te evalueren. Tijdens het bespreken van het eigen functioneren van de Raad van Toezicht is ook het functioneren van de Bestuurder besproken. In deze besloten vergadering buiten aanwezigheid van de Bestuurder heeft de Raad zijn eigen functioneren beoordeeld. De Raad van Toezicht heeft hiertoe uitdrukkelijk de visie van de bestuurder gevraagd en deze betrokken in de bespreking.

De belangrijkste punten die uit deze evaluatie naar voren zijn gekomen, zijn:

- Regelmatige reflectie nodig op het al of niet halen van de geformuleerde doelstellingen;
- Majeure aandacht schenken aan de voorbereiding van deelname aan de tender project Lammenschans en de informatievoorziening aan de leden van de Raad uitbreiden;
- De verslaglegging over de gehouden vergaderingen van de Remuneratiecommissie bespreken in de voltallige Raad;
- Verdere discussie over de deskundigheden binnen de Raad, inclusief de optie van een zevende lid van de Raad;
- Permanente aandacht nodig voor de rolverdeling tussen de Raad en MT;

- Behoeft aan introductieprogramma voor nieuwe leden van de Raad;
- Permanent bewaken van de onafhankelijkheid van de leden van de Raad en waarborging dat er geen tegenstrijdige belangen optreden.

Besloten is om deze punten in het volgende jaar kritisch te volgen.

Geen van de leden van de Raad van Toezicht is in het verslagjaar frequent afwezig geweest bij vergaderingen. In deze plenaire vergadering is de Raad tot de conclusie gekomen dat de samenstelling aan de criteria van het Profiel van de Raad van Toezicht blijft voldoen.

Een delegatie van de Raad van Toezicht heeft in 2010 overleg gevoerd met de Ondernemingsraad.

In 2010 is door een delegatie van de Raad van Toezicht gesproken met de huurdersbelangenvereniging BRES.

De Raad van Toezicht heeft geen kennis genomen van het verslag van de geschillencommissie in de zin van artikel 16 BBSH, daar er geen klachten bij de geschillencommissie over SLS Wonen zijn ingediend.

De Raad van Toezicht heeft in het afgelopen jaar onder meer de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening over 2009;
- Goedkeuring remuneratie(beleid);
- Goedkeuring kwartaalrapportages;
- Vaststellen uitkomsten visitatie door KWH en reactie van de Raad hierop;
- Goedkeuring voorgestelde traject t.a.v. Lammeschanslocatie;
- Goedkeuring ophogen recht van eerste hypotheek Meelfabriek;
- Goedkeuring van uitkomsten evaluatie governancecode;
- Vaststelling van reglement auditcommissie;
- Vaststellen van reglement remuneratiecommissie;
- Vaststellen profiel lid van de Raad van Toezicht;
- Vaststellen evaluatie toepassing reglement Raad van Toezicht;
- Vaststellen beloning leden Raad van Toezicht.

Ook is in deze vergaderingen met name stilgestaan bij de volgende onderwerpen:

- Financieel Beleidsplan 2011 - 2015;
- Huurbeleid;
- Opzet strategisch voorraadbeleid;
- Scenarioberekeningen;

- Uitslagbrieven CFV en WSW;
- Rooster van aftreden Raad van Toezicht;
- Overzicht van de projecten.

Samenstelling Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestaat uit maximaal zeven leden, die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en die hierna voor één volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de Raad van Toezicht is gebaseerd op de in het reglement van de Raad van Toezicht omschreven profielschets.

De Raad is gedurende het verslagjaar niet van samenstelling gewijzigd en bestaat uit 6 leden. De noodzaak tot het aantrekken van een zevende lid van de Raad wordt tot op heden niet noodzakelijk geacht. De personalia van de leden van de Raad van Toezicht en de overige voor hun functie relevante gegevens zijn in onderstaand figuur vermeld.

In het vooroverleg van de novembervergadering van de Raad zijn de leden unaniem tot de conclusie gekomen dat men de heer Breimer gevraagd heeft voor een nieuwe periode voorzitter te zijn. De voorzitter heeft aangegeven de herbenoeming met plezier te accepteren en stelt het vertrouwen op prijs. Aan het eind van 2010 is afscheid genomen van Joost Damen en is door BRES een opvolger voorgedragen die met ingang van 1 februari 2011 tot de Raad toetreedt.

Een aantal (materiële) besluiten van de Bestuurder, zoals vastgelegd in de Statuten en in het reglement van de Raad van Toezicht, zijn tevens onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Toezicht.

Zoals voorzien in de Statuten ontvangt geen enkel lid van de Raad van Toezicht een bezoldiging die gekoppeld is aan de financiële prestaties van SLS Wonen.

Lid Raad van Toezicht	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Zittingsperiode t/m
Drs. J.H. Damen	M	1977	Oktober 2003	31-12-2010
	Hoofdfunctie: Plv. Sectormanager Provincie Noord-Holland			
	Nevenfunctie(s): geen			
R.L. van Marion RA Voorzitter Audit Commissie	M	1945	Oktober 2007	30-06-2011
	Hoofdfunctie: Directeur Mabini BV			
	Nevenfunctie(s): Bestuurslid RvT/C van Stichting International Law Prize of The Hague Stichting het Koorenhuis Stichting West-Holland Foreign Investment Agency BAS Consultancy BV Lid Audit Commissie Min.V&W Lid Audit Commissie Min.Soc.Zaken en Werkgelegenheid Stichting Wim Deetman Studiefonds Penningmeester Concert by the Sea Lid Raad van Advies Internationale Vereniging voor Neerlandistiek			
Mr. M.J. de Groot	M	1962	Juli 2008	30-6-2011
	Hoofdfunctie: Advocaat bij Lawton Advocaten, Rotterdam			
	Nevenfunctie(s): geen			
D.E.M. Kromwijk, LL.M Lid Audit Commissie	V	1986	Juli 2008	30-6-2012
	Hoofdfunctie: Advocaat bij De Brauw Blackstone Westbroek, Amsterdam			
	Nevenfunctie(s): geen			

D. Hoogstra Vice-voorzitter en lid van de Audit Commissie en lid van de Remuneratie Commissie	M	1945	Juli 2008	30-6-2012
	Hoofdfunctie: Gepensioneerd Nevenfunctie(s): Vice-voorzitter Raad van Commissarissen Lefier te Hoogezand; voorzitter auditcommissie Lid voordrachtscommissie VTW te Utrecht Voorzitter VVE Zuyder Zee Empire C te Huizen			
Prof.dr. D.D. Breimer voorzitter Raad van Toezicht en voorzitter Remuneratie Commissie	M	1943	Jan 2008	31-12-2010
	Hoofdfunctie: Met emeritaat Nevenfunctie(s): Hoogleraar farmacologie Universiteit Leiden Vicevoorzitter Raad van Toezicht TUDelft Lid van de Governing Body University College Cork (Ierland) Lid van de Raad van Bestuur van de Katholieke Universiteit Leuven Lid van de Raad van Toezicht van het Center for Human Drug Research, Leiden Voorzitter Raad van Toezicht Museum Boerhaave, Leiden Lid Raad van Toezicht Nationaal Centrum voor Biodiversiteit Naturalis, Leiden President-Commissaris Life Sciences Partners (venture capital company), Amsterdam Voorzitter van de sectorplancie natuur- en scheikunde Voorzitter Supervisory Board van het Netherlands Metabolomics Centre Lid adviesraad van BioSciencePark (Leiden) Lid stuurgroep University Campus Fryslân van de Provincie Friesland Lid van de Adviesraad van de Waddenacademie Lid van het bestuur van de Stichting Modern East Asia Research Center, Leiden			

Reglement

De Raad van Toezicht heeft gebruik gemaakt van een reglement als basis voor het eigen functioneren en de relaties met de Bestuurder. Dit reglement is in 2010 geëvalueerd en is te vinden op de website van SLS Wonen (www.slswonon.nl).

Vergoeding 2010

In 2010 bedroeg de vergoeding van de leden van de Raad van Toezicht in totaal € 45.672 (2009: € 44.656). De stijging heeft met name te maken met de afgesproken jaarlijkse aanpassing van de vergoedingen. De individuele bezoldiging voor de voorzitter bedraagt op jaarbasis € 10.371, de financieel deskundige ontving € 8.640 en de leden ontvingen ieder afzonderlijk € 6.222, eventueel verhoogd met BTW. De bezoldiging vond plaats met in acht name van het advies van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en de vergoedingen worden jaarlijks aangepast met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Werving en selectie

In het reglement van de Raad van Toezicht is een profiel opgenomen waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de toezichthouders wordt geschetst. Hiervan wordt gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van nieuwe kandidaten voor het lidmaatschap van de Raad. De profielschets is opgenomen op de website van SLS Wonen (www.slswonon.nl). De Raad is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd.

Integriteit

Onafhankelijkheid van de Raad van Toezicht

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn onafhankelijk van de Stichting. Er bestaan geen belangen tegenstellingen met andere bestuursfuncties. Geen van de toezichthouders is of was in het verleden in dienst van SLS Wonen, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van SLS Wonen. Geen van de toezichthouders verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met

SLS Wonen, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn lidmaatschap van de Raad. Het reglement van de Raad van Toezicht bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen.

Gedragscode SLS Wonen

De gedragscode van SLS Wonen verbiedt werknemers en de bestuurder geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de corporatie of om te profiteren van zakelijke constructies die SLS Wonen toekomen. De integriteitscode van SLS Wonen staat op de website.

Leningen of garanties

SLS Wonen heeft als beleid geen leningen of garanties te verlenen aan de Bestuurder en het personeel en heeft in 2010 geen leningen of garanties verstrekt.

Regeling melding misstanden

SLS Wonen beschikt met ingang van 2010 over een regeling melding misstanden. In 2010 wordt hiertoe samengewerkt met CAOP. Er zijn in 2010 geen misstanden gemeld.

Commissies

De Raad heeft in 2010 gewerkt met 2 commissies. Zowel de zaken ten aanzien van audit als de remuneratie worden behandeld in de betrokken commissies met terugkoppeling aan de voltallige raad. De Raad ziet erop toe dat SLS Wonen passende procedures en controlesystemen onderhoudt ter beheersing van de financiële en operationele risico's waaraan SLS is blootgesteld en ter controle van de betrouwbaarheid van de financiële rapportage. De externe accountant, KPMG heeft één van de vergaderingen bijgewoond. De directeur en het hoofd middelen hebben alle vergaderingen bijgewoond. Onderwerpen die aan bod kwamen, waren: de jaarrekening over het jaar 2009 en de externe accountantsverklaring, interne controle, de opvolging van aanbevelingen gedaan door de externe accountants en risicobeheersing.

Remuneratie en selectie commissie

De Remuneratie en selectie commissie bestaat uit de voorzitter en vice-voorzitter. In 2010 heeft de remuneratiecommissie zich met name bezig gehouden met de uitwerking van het bezoldigingsbeleid en het functioneren van de bestuurder. Ook is in 2010 een reglement voor de remuneratiecommissie in de voltallige raad vastgesteld.

De remuneratiecommissie heeft in het jaarlijks beoordelingsgesprek met de bestuurder vastgesteld dat de te realiseren prestaties in 2010 in voldoende mate zijn gerealiseerd en dat de commissieleden tevreden zijn over de wijze waarop de bestuurder de taken vervult. Van het gehouden gesprek is een verslag gemaakt op basis waarvan terugkoppeling heeft plaatsgevonden in de besloten vergadering van de voltallige Raad van Toezicht.

In 2010 bedroeg de bezoldiging van de Bestuurder, inclusief pensioenkosten € 140.500 (2009: € 136.500).

De honorering van de bestuurder vindt plaats conform de adviesregeling de beloningscode bestuurders woningcorporaties.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit 3 leden van de Raad van Toezicht. In 2010 is in de voltallige Raad van Toezicht het reglement van de auditcommissie goedgekeurd, waarin de taken en bevoegdheden van de auditcommissie zijn omschreven. De auditcommissie is namens de voltallige Raad van Toezicht onder meer belast met het toezicht op de financiële informatievervalsing, inclusief de begroting en jaarcijfers, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het treasurystatuut, integriteit en governance, het visitatietraject en de toepassing van IT en tax planning. De auditcommissie heeft naar aanleiding van de gehouden vergaderingen met name aan de Raad van Toezicht geadviseerd om de jaarrekening 2009 goed te keuren en de aanbevelingen uit het visitatietraject over te nemen.

Tenslotte

De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van het jaarresultaat over het verslagjaar. Overeenkomstig artikel 27 van de statuten heeft de Raad van Toezicht, na kennis genomen te hebben van de bevindingen van de accountant, het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd.

16 BALANS EN WINST- & VERLIESREKENING



BALANS PER 31 DECEMBER 2010

(Na voorgestelde resultaatbestemming)

		31-12-2010	31-12-2009
		€	€
		ACTIVA	
		Vaste activa	
7.1			
<i>Materiële vaste activa</i>			
		Onroerende en roerende zaken in exploitatie	145,523,495
		Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	7,583,315
		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3,877,052
7.2			
<i>Financiële vaste activa</i>			
	7.2.1	Te vorderen BWS subsidies	213,872
	7.2.2	Latente belastingvordering	821,000
		Subtotaal	158,018,734
		Vlottende activa	
7.3			
<i>Vorderingen</i>			
	7.3.1	Huurdebiteuren	153,660
	7.3.2	Overheidsbijdragen	13,261
	7.3.3	Overlopende activa	1,272,966
<i>Liquide middelen</i>	7.3.4	Liquide middelen	2,836,473
		Subtotaal	4,276,360
		TOTAAL GENERAAL	162,295,094
			148,289,544

BALANS PER 31 DECEMBER 2010

(Na voorgestelde resultaatbestemming)

		31-12-2010	31-12-2009	
		€	€	
PASSIVA				
7.4				
<i>Eigen vermogen</i>	7.4	Eigen vermogen *	43,235,482	43,548,528
7.5	7.5	Voorziening onrendabele investeringen	12,432,000	3,265,000
7.6				
<i>Langlopende schulden</i>	7.6.1	Leningen kredietinstellingen	89,354,089	90,967,363
	7.6.2	Waarborgsommen	136,921	111,722
		Subtotaal	89,491,010	91,079,085
7.7				
<i>Kortlopende schulden</i>	7.7.1	Schulden aan kredietinstellingen	-	743,313
	7.7.2	Handelscrediteuren	1,411,575	1,620,672
	7.7.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	667,644	714,633
	7.7.4	Reserve en binnenschilderwerk en glasfonds	974,779	986,737
	7.7.5	Overlopende passiva	14,082,604	6,331,576
		Subtotaal	17,136,602	10,396,931
		TOTAAL GENERAAL	162,295,094	148,289,544

* In de langlopende schulden is een achtergestelde lening van € 4 miljoen opgenomen, waardoor het garantievermogen € 47,2 miljoen bedraagt.

WINST- EN VERLIES- REKENING OVER HET BOEKJAAR 2010

Omschrijving		2010		2009	
		€		€	
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>	Huren	8.1	15,767,890		15,193,019
	Vergoedingen	8.2	5,110,455		5,042,457
	Verkoop onroerende zaken	8.3	185,656-		34,990
	Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	8.4	52,561		99,438
	Overige bedrijfsopbrengsten	8.5	713,238		703,688
	Som der bedrijfsopbrengsten			21,458,488	21,073,592
<i>Bedrijfslasten</i>	Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	8.6	10,717,509		1,673,080
	Erfpacht	8.7	52,991		52,992
	Salarissen	8.8	2,783,057		2,757,369
	Sociale lasten	8.9	348,478		333,267
	Pensioenlasten	8.10	511,450		476,843
	Kosten onderhoud	8.11	2,244,205		2,789,174
	Levering goederen en diensten	8.12	5,110,455		5,042,457
	Overige bedrijfslasten	8.13	4,129,672		4,148,732
		Som der bedrijfslasten			25,897,817
	Bedrijfsresultaat			4,439,329-	3,799,678
<i>Financiële baten en lasten</i>	Rentebaten	8.14		340,660	357,228
	Rentelasten	8.15		4,193,023-	3,804,500-
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			8,291,692-	352,406
	Vennootschapsbelasting	8.16		242,595-	572,000-
	Jaarresultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde			8,534,287-	219,594-
	Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	8.17		8,221,241	7,106,646-
	JAARRESULTAAT			313,046-	7,326,240-

17 VERKLARINGEN (BESTUUR EN RvT)



VERKLARINGEN

(BESTUUR EN RvT)

Verklaring Bestuur

Het Bestuur heeft de jaarrekening 2010 op 18 mei 2011 vastgesteld. In opdracht van de Raad van Toezicht heeft KPMG de jaarrekening onderzocht en goedgekeurd. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen in hoofdstuk 18 van dit jaarverslag. De middelen van de stichting zijn uitsluitend aangewend in het belang van de Volkhuisvesting.

Leiden, 18 mei 2011

Het Bestuur

Drs. L.J. Johnson
Directeur/bestuurder

Verklaring Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van het jaarresultaat over het verslagjaar. Overeenkomstig artikel 27 van de statuten heeft de Raad van Toezicht, na kennis genomen te hebben van de bevindingen van de accountant, het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd.

Leiden, 18 mei 2011

Raad van Toezicht

Prof. Dr. D.D. Breimer
Voorzitter

18 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKE- LIJKE ACCOUNTANT



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Bestuur en Raad van Toezicht van Stichting SLS Wonen

Bijgesloten samengevatte jaarrekening, bestaande uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2010 van Stichting SLS Wonen te Leiden. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 18 mei 2011.

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Besluit beheer sociale huursector. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening van Stichting SLS Wonen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting van de gecontroleerde jaarrekening 2010 van Stichting SLS Wonen.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

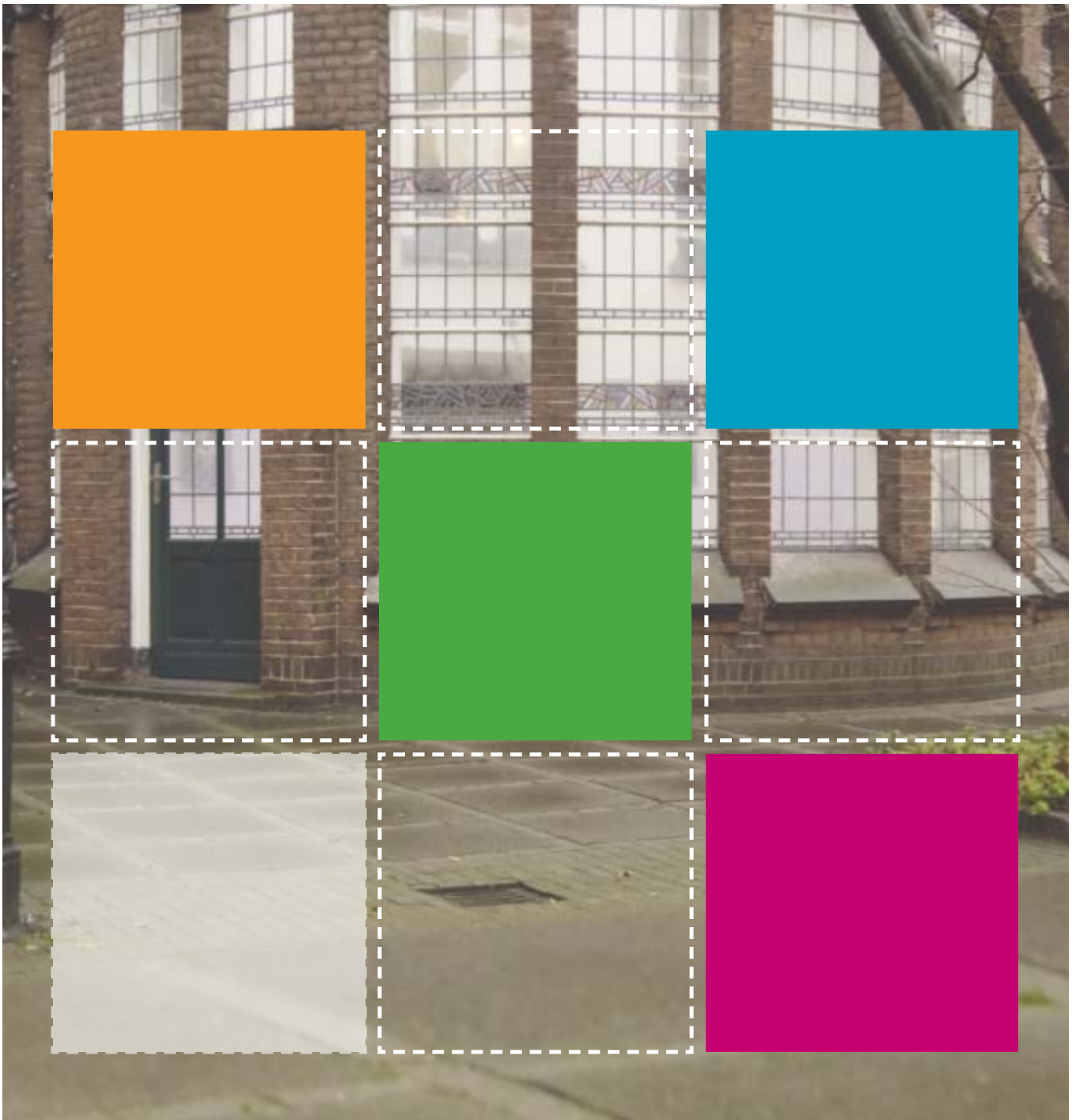
Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2010 van Stichting SLS Wonen en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting van de gecontroleerde jaarrekening 2010 van Stichting SLS Wonen.

Amstelveen, 18 mei 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

K.G.P. Tegel RA

19 COLOFON



Corporatiegegevens

Naam: Stichting SLS Wonen
Vestigingsadres: Rapenburg 33, Leiden
Postadres: Postbus 11275, 2301 EG Leiden
Email: Info@slswonen.nl
Internet: www.slswonen.nl
Telefoon: (071) 516 17 18
Fax: (071) 516 17 60

Uitgave

SLS Wonen, Leiden

Redactie

SLS Wonen, Leiden

Fotografie

Akron, Communicatie & Vormgeving, Leiden

Concept & Vormgeving

Akron, Communicatie & Vormgeving, Leiden