

# Jaarverslag SSH 2011

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Samenstelling bezit:</b>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen en kamers	8.387	8.365	8.305	8.073	7.974
- Woningen en kamers in beheer	3.544	3.520	3.938	2.896	1.999
- Bedrijfsmatig onroerend goed	63	60	60	35	36
- Bedrijfsmatig onroerend goed in (tijdelijk) beheer	8	6	6		
<b>Totaal</b>	<b>12.002</b>	<b>11.951</b>	<b>12.309</b>	<b>10.009</b>	<b>9.665</b>
In aanbouw zijnde kamers (onzelfstandige eenheden)	11	33	87	88	165
In aanbouw zijnde woningen (zelfstandige eenheden)	18	18	48	751	724
In aanbouw zijnde commerciële eenheden	2	2			
WOZ waarde (x € 1000)	644.309	695.640	624.856	604.149	570.327
Gemiddelde Woz waarde per verhuureenheid (x € 1000)	76	83	75	75	71
<b>Mutaties bezit:</b>					
- Aantal opgeleverde kamers	22	54	12	33	152
- Aantal tijdelijke kamers	7	0	0	0	0
- Aantal opgeleverde woningen	0	6	368	68	12
- Aantal aangekochte kamers	0	0	0	0	0
- Aantal verkochte woningen	0	0	0	0	0
- Aantal gesloopte woningen	0	0	-148		
- Aantal samengevoegde kamers	-2	0	0	-2	-6
- Aantal uit exploitatie gehaalde kamers	-5	0	0	0	0
- Mutaties in beheer	24	-469	1.042	897	179
- Mutaties overige onroerende zaken	5	-6	31	-1	7
<b>Huurprijs:</b>					
- Gemiddelde netto-huurprijs per maand:					
- woningen	350	345	340	330	321
- kamers	212	209	206	202	194
<b>Het verhuren van woningen:</b>					
- Mutatiegraad woningen ( in %)	20	11	17	20	15
- Mutatiegraad kamers ( in %)	32	28	33	27	33
- Huurachterstand huidige en vertrokken huurders in % jaarhuur en vergoedingen	0,65	0,66	0,77	0,64	1,12
- Huurderving in % jaarhuur en vergoedingen	0,30	0,35	0,25	0,67	0,49
<b>Het verhuren van onroerende zaken niet zijnde woningen:</b>					
- Mutatiegraad commerciële ruimten ( in %)	20,60	14,00			
- Huurachterstand commerciële ruimten ( in %)	0,72	0,85	0,62	3,31	2,24
- Huurderving commerciële ruimten ( in % )	2,43	0,08	0,08	0,25	2,00

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Financiële continuïteit:</b>					
- Solvabiliteit (in %) 1)	44,3	36,2	40,4	35,7	24,3
- Liquiditeit 2)	1,1	0,8	0,5	0,6	1,8
- Rentabiliteit eigen vermogen (in %) 3)	2,4	4,0	3,3	1,1	2,4
- Rentabiliteit vreemd vermogen (in %) 4)	4,2	4,2	4,2	3,6	4,1
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %) 5)	3,1	4,4	3,5	2,8	3,5
- Interne financiering per verhuureenheid (x € 1000)	19,3	13,9	17,9	14,4	4,5
- Cashflow (resultaat+ afschrijvingen) per verhuureenheid (x € 1000)	0,4	0,8	0,5	0,3	0,8
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x € 1000):</b>					
- Eigen vermogen	167.700	116.100	146.300	115.200	52.900
- Vreemd vermogen lang	199.300	199.700	196.300	189.700	148.700
- Voorzieningen	700	0	0	0	300
- Huren	29.600	29.000	27.200	22.600	21.600
- Vergoedingen	5.800	5.900	5.200	5.000	4.500
- Jaarresultaat	49.400	-24.200	31.700	-26.800	1.100
<b>Balans en winst- en verliesrekening per vhe:</b>					
- Eigen vermogen	19.900	14.200	17.500	14.200	6.600
- Totaal opbrengsten	5.400	5.500	5.200	4.400	4.500
- Kapitaalslasten	1.000	1.100	1.100	900	900
- Overige bedrijfslasten	2.100	2.200	2.200	1.800	1.900
- Rente resultaat	1.000	1.000	1.000	900	800
- Resultaat	5.800	-2.400	3.800	-3.300	100
<b>Personeelsbezetting:</b>					
- Formatie SSH per 1.000 verhuureenheden	6,2	6,3	6,4	6,5	6,4
- Gemiddeld aantal medewerkers	84	84	84	81	
- Aantal formatieplaatsen SSH op basis van 36 uur	57	57	54	53	51
- Aantal formatieplaatsen Short Stay	9	9	9	9	7
- Formatie t.b.v. tijdelijke projecten	9	9	13	12	15

1) Eigen vermogen : totaal vermogen)

2) Kortlopende vorderingen : kortlopende schulden

3) Jaarresultaat : eigen vermogen

4) Betaalde rente : vreemd vermogen

5) Jaarresultaat + betaalde rente : totaal vermogen

# Inhoudsopgave jaarverslag 2011

• Voorwoord	5
• Volkshuisvestingsverslag	
1 Samenwerking en verbindingen	7
2 Ontwikkeling en kwaliteit van ons bezit	12
3 Energie en duurzaamheid	16
4 Verhuur en sociaal beheer	17
5 Organisatie	28
6 Financieel beheer	30
• Governancestructuur	38
• Bericht van de Raad van Commissarissen	39
• Jaarrekening	47
• Geconsolideerde balans per 31 december 2011	49
• Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	50
• Geconsolideerde kasstroomoverzicht	51
• Grondslagen van balanswaardering en bepaling van het resultaat	52
• Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2011	59
• Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	73
• Enkelvoudige balans per 31 december 2011	79
• Grondslagen van balanswaardering en bepaling van het resultaat	83
• Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011	84
• Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011	87
• Overige gegevens	
• Controleverklaring	89
• Voorstel resultaatbestemming	89

# Voorwoord

In 2011 heeft de SSH een nieuw ondernemingsplan gemaakt voor de komende vier jaar. De omstandigheden waaronder we moeten werken zijn de laatste jaren sterk verslechterd. Toch wil de SSH, gezien de tekorten aan studentenhuysvesting, blijven investeren. In acht jaar wil de SSH haar woningbestand uitbreiden met 6.000 eenheden. Daarvan zullen er 2.500 door ons zelf gefinancierd moeten worden. Deze ongekennde opgave kan alleen gerealiseerd worden door op drie aspecten strak te sturen. De huren worden opgetrokken naar de huurprijsgrens. Hierbij zal de huur voor studenteneenheden nooit hoger worden dan de bovengrens van de huurtoeslag. Daarnaast zullen de bedrijfslasten van de SSH in vier jaar dalen met 20%. Tenslotte mogen de onderhoudslasten slechts stijgen met het niveau van de inflatie.

De SSH is content met het positieve advies van de huurdersorganisatie (BoKS) over het ondernemingsplan. BoKS toont niet alleen oog te hebben voor de zittende huurders, maar ook voor de nieuwe generaties studenten die een kamer zoeken. Hetzelfde geldt voor de Ondernemingsraad van de SSH, die bereid bleek te zijn mee te denken over het efficiënter maken van onze organisatie.

Aan het eind van 2011 kwam Vestia negatief in de publiciteit over het op grote schaal afsluiten van derivaten. Dit was de enorme druppel die de emmer van schandalen en incidenten in de corporatiesector deed overlopen. De schade loopt in de miljarden als het tegenzit, een parlementaire enquête is het gevolg. De maatregelen die de overheid treft, zullen de sector sterk beïnvloeden: meer toezicht, meer verantwoording, meer heffingen en belastingen. Het slechte nieuws: meer toezicht leid tot risicomijdend gedrag en minder investeringen, terwijl die soms onmisbaar zijn. Het goede nieuws: minder financiële mogelijkheden zullen leiden tot slankere organisaties, die zich meer met hun corebusiness bezighouden. Minder commerciële avonturen, minder prestige projecten en minder 'leefbaarheid'.

De SSH heeft weer uitzicht op projecten die de tekorten aan studentenwoningen verminderen. Mooie projecten in Utrecht zoals de grootste herstructurering van een kantoor tot studenthuysvesting (het Provinciehuis: 650 kamers) en het vierde complex op het Utrecht Science Park (Johanna: 600 eenheden). In Tilburg werkt de SSH samen met de Tilburgse Bouwvereniging op Talent Square (700 woningen). De bouw van 400 eenheden aan de Burgemeester Roelenweg in Zwolle is nog niet zeker, maar wel waarschijnlijk.

Meer studentenkamers realiseren is niet alleen belangrijk voor studenten, maar ook voor universiteiten en HBO's. Voor de steden is het daarnaast heel belangrijk de afgestudeerden vast te houden. Velen van hen willen graag blijven wonen in hun nieuwe stad en zij zorgen voor een sterk economisch draagvlak. Daarom heeft de SSH een dochter-BV opgericht: Jebber. Eind 2011 is de samenwerking met Mitros op hun verzoek beëindigd en zijn wij zelfstandig met Jebber doorgegaan. Inmiddels zijn drie projecten in voorbereiding met 350 woningen. Jebber wordt een groot succes!

De SSH gaat het komende jaar in met zorgen, maar vooral met grote energie en een stevige ambitie.

Ton Jochems  
directeur SSH

# Volkshuisvestingsverslag

# 1 Samenwerking en verbindingen

SSH heeft vele samenwerkingsverbanden met andere organisaties. Hier worden de belangrijkste beschreven en wordt aandacht besteed aan enkele wijzigingen.

## **Gemeente Utrecht**

Ook in 2011 heeft het gebruikelijke bestuurlijke en ambtelijke contact plaatsgevonden. Ten behoeve van de voortgang van projecten voeren we regelmatig overleg met vertegenwoordigers van verschillende ambtelijke organisatieonderdelen. Dit overleg vindt bilateraal plaats, tussen gemeente en SSH, en ook in STUW-verband.

## **Samenwerking met partijen buiten Utrecht**

In 2011 heeft de SSH contacten buiten de stad Utrecht onderhouden in verband met de vraag naar studenteneenheden zowel in als buiten de traditionele universiteitssteden. Er zijn intensieve contacten en concrete projecten in een aantal gemeenten. SSH werkt hierbij samen met gemeenten, onderwijsinstellingen en lokale collega's. In 2011 verhuurde de SSH naast in de gemeente Utrecht studenteneenheden in de gemeenten Amersfoort, Bunnik, Leeuwarden en Zeist.

## **Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Hogeschool van de Kunsten van Utrecht**

Met leden van de Colleges van Bestuur worden contacten onderhouden. Onderwerpen die regelmatig besproken worden, betreffen gezamenlijke activiteiten op het gebied van onderzoek, voorlichting aan studenten en de ontwikkeling van De Uithof. In 2011 is de SSH in samenwerking met de Universiteit Utrecht gestart met de ontwikkeling van een nieuw complex: Johanna. Daarnaast vindt soms overleg plaats over de uitwisseling van onroerend goed en over de behartiging van gezamenlijke belangen. Nadat de samenwerking met de HKU aanvankelijk steeds meer gestalte kreeg met betrekking tot de ontwikkeling van de ArtCampus, heeft de HKU eind 2011 moeten besluiten zich uit dit project terug te trekken. De SSH zal de ontwikkeling zelfstandig voortzetten en oriënteert zich op het programma en de stedenbouwkundige vormgeving.

## **Kenniscentrum studentenhuysvesting (Kences)**

Kences is het kenniscentrum van de belangrijkste Nederlandse studentenhuysvesters. In totaal werken elf corporaties samen op het gebied van kennisuitwisseling en innovatie. Recent zijn toegetreden WoonPunt uit Maastricht (lid), de Key uit Amsterdam (lid) en Singelveste Alleewonen uit Breda (partner).

Belangenbehartiging is een belangrijk onderdeel van het takenpakket van Kences.

In november 2011 heeft Kences met minister Donner en particuliere studentenhuysvesters, gemeenten, hoger onderwijsinstellingen en studenten het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting ondertekend. Hierin zijn maatregelen afgesproken om te komen tot de bouw van 16.000 extra kamers voor studenten. De directeur van de SSH is voorzitter van Kences.

## **Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)**

De SSH is lid van het samenwerkingsverband van Utrechtse corporaties. In 2011 zijn nieuwe samenwerkingsafspraken met de gemeente Utrecht vastgelegd in het document 'Bouwen aan de stad'.

## **Sponsoring en donaties**

Het sponsorbeleid van de SSH kent de volgende uitgangspunten:

- Doelen moeten een nauwe relatie hebben met de missie en doelgroepen;
- Aan landelijke en/of buitenlandse acties wordt alleen meegedaan als deze via Aedes en/of Kences gesteund worden.

In 2011 zijn door ons de volgende activiteiten gesponsord:

€ 5.195	Uitdagen
€ 2.400	Stichting Vrienden Maaszicht
€ 600	Tennisclub 'De Uithof', studentensportcomplex
€ 1.461	Benefietconcert Studentenvereniging 'Veritas'
€ 893	Groot Nederlands Studenten Kampioenschap
€ 600	Utrechts Studentenconcert
€ 595	Stukafest
€ 500	Dak- en thuislozenfeest
€ 416	Annuaarium Veritas
€ 250	Nacht van de fooi
€ 40.000	Bijdrage Festival 'De Beschaving'

SSH heeft afgelopen jaar als partner meegeholpen aan de hergeboorte van het Festival de Beschaving in de Botanische Tuinen op de campus van het Utrecht Science Park, waar meer dan 2000 studenten in SSH-complexen wonen. Het festival is twee jaar niet doorgegaan en moet opnieuw zijn naam vestigen. In 2011 werkte het weer erg tegen. Er waren 5000 bezoekers, die helaas niet allemaal betaalden.

In 2012 heeft de SSH besloten om vanaf 2013 geen partner meer te zijn van dit festival. Reden hiervoor zijn de tegenvallende resultaten van het festival in combinatie met een toets aan ons sponsorbeleid. Onze bijdrage wordt op grond daarvan disproportioneel geacht in verhouding tot het beoogde doel.

## **Verbindingen van SSH**

### **BV Woonwagenexploitatie**

Deze vennootschap, gevestigd te Utrecht, heeft als doel toegelaten instellingen te ondersteunen bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken. In het bijzonder op het gebied van de verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De aandeelhouders zijn de woningcorporaties Mitros, Portaal Utrecht, Bo-Ex en SSH.

### Het statutaire eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 90.000, verdeeld in 500 aandelen van € 180. Het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt € 18.000, verdeeld in 100 aandelen van € 180. SSH neemt deel in de BV voor elf aandelen (€ 1.980). Het risico is beperkt tot de kapitaalbreng.

### De financiële omvang

De omzet over 2011 bedroeg € 460.101 en het resultaat was € 140.119 negatief. De verbinding is gewaardeerd tegen de nominale waarde en opgenomen als deelneming in de balans. In verband met het geringe financiële belang in deze verbinding, wordt in dit jaarverslag geen inzicht gegeven in de ontwikkeling van het vermogen en het resultaat.

### Vertegenwoordiging

SSH wordt in de algemene vergadering van aandeelhouders vertegenwoordigd door de heer A.F.R. Jochems.

### **Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok BV (WOM)**

De Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok BV (WOM) te Utrecht is opgericht in november 1999. De Wijkontwikkelingsmaatschappij is een instrument om sociaal-economische ontwikkelingen in achterstandswijken versneld in de gewenste richting te sturen. Ze doet dit door het laten (ver)bouwen, het aankopen en huren van bedrijfsonroerendgoed en het ter beschikking stellen van financiële middelen in de vorm van participaties, garanties en leningen. De beoogde resultaten zijn hierbij een toename van de investeringen in de wijk, toename van het aantal ondernemingen, de werkgelegenheid en uitbreiding bedrijfsverzamelgebouwen. In het jaar 2011 zijn diverse biedingen gedaan om panden aan te kopen, maar dit heeft niet tot nieuwe verwervingen geleid. In het verslagjaar is wel geïnvesteerd in bestaand bezit.



#### Het statutaire eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 4.537.802 verdeeld in 9.998 gewone aandelen van € 453,78 en twintig prioriteitsaandelen van € 45,38. Het geplaatste kapitaal bestaat uit 5.250 gewone aandelen van € 453,78 en zeven prioriteitsaandelen van € 45,38. Het risico is beperkt tot de kapitaalbreng. De gemeente Utrecht bezit 95% van de aandelen. SSH neemt deel voor 1% van de aandelen. De overige deelnemende partijen zijn: Rabobank Utrecht, aannemingsbedrijf Geelen Bouw, Van Rossum Beheer en collega-corporatie Mitros. In 2012 worden de aandelen voor de nominale waarde verkocht aan Stichting Bo-Ex.

#### De financiële omvang

De bedrijfsopbrengsten bedroegen € 387.733. het jaarresultaat bedroeg € 35.668. De investeringen bedroegen € 59.257. De balanswaarde van de projecten bedroeg € 4,3 miljoen. Deze cijfers zijn ontleend aan de jaarrekening van 2011. De verbinding is gewaardeerd tegen nominale waarde en als deelneming opgenomen in de balans. In verband met het geringe financiële belang in deze verbinding, wordt in dit jaarverslag geen inzicht gegeven in de ontwikkeling van het vermogen en het resultaat.

#### Vertegenwoordiging

SSH wordt vertegenwoordigd in de Raad van Commissarissen door mevrouw A.M.H. Kleijnen.

#### **WoningNet NV**

De vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, heeft als doel het deelnemen in, het financieren van, het voeren van de directie of de administratie van andere ondernemingen. Dit zijn met name ondernemingen die zich bezighouden met het ondersteunen van verhuur- en verkoopactiviteiten van toegelaten instellingen volgens de Woningwet en het verlenen van diensten en verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen. Ook een deel van de SSH-woningen wordt verdeeld via het woonruimte verdeelsysteem van WoningNet.

#### Het statutaire vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 10.755.000 verdeeld in 900.000 aandelen, elk groot € 11,95 en het gestort aandelenkapitaal bedraagt € 4.471.000. Het geplaatste aandelenkapitaal van € 5.932.350 bestaat uit 498.831 gewone aandelen, alle van € 11,95 nominaal. Ons financiële belang bedraagt 1.423 aandelen (€ 17.005). Het risico is beperkt tot de kapitaalbreng.

#### De financiële omvang

De omzet bedroeg over 2011 € 15.770.000. Het netto resultaat over 2011 bedroeg € 137.000. De verbinding is gewaardeerd tegen de nominale waarde en opgenomen als deelneming in de balans. In verband met het geringe financiële belang in deze verbinding, wordt in dit jaarverslag geen inzicht gegeven in de ontwikkeling van het vermogen en het resultaat.

#### Vertegenwoordiging

SSH heeft geen bestuurlijke betrokkenheid.

#### **CV 'De Witte Vrouwe'**

De commanditaire vennootschap 'De Witte Vrouwe' te Utrecht is op 6 december 2002 opgericht. Deze CV is opgericht ter financiering van het pand Wittevrouwenkade 1 te Utrecht. De bestemming van het pand is het huisvesten van bijzondere doelgroepen en omvat 25 eenheden.

#### Het statutaire vermogen

De totale kapitaalbreng bedraagt € 2.100.000. Wij participeren voor de helft, ofwel € 1.050.000. Zes andere corporaties zorgen voor de overige 50%: Stichting De Seyster Veste, Portaal, Mitros, Bo-Ex en Groenrand Wonen nemen ieder deel met € 150.000. LEKSTEDEWonen in Vianen neemt tenslotte deel met € 300.000.

#### De financiële omvang

Sinds 1 september 2004 is het pand voor de doelgroep beschikbaar. De omzet over 2011 bedroeg € 76.915 en het jaarresultaat € 15.511. In verband met het geringe financiële belang in deze verbinding, wordt in dit jaarverslag geen inzicht gegeven in de ontwikkeling van het vermogen en het resultaat.

### Vertegenwoordiging

SSH is beherend vennoot en wordt vertegenwoordigd door de heer A.F.R. Jochems. Het risico wordt beperkt door zelf het beheer te voeren over de CV. De investeringsbeslissingen worden mede bepaald door de aanwezige solvabiliteitspositie. De verbinding is gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

### **Uithof III CV 'Casa Confetti'**

Uithof III CV te Utrecht is op 9 februari 2005 opgericht. Deze CV is opgericht om 377 studenteneenheden in De Uithof te realiseren. Het complex 'Casa Confetti' werd in het vierde kwartaal van 2009 opgeleverd.

### Het statutaire vermogen

Het totaal benodigde kapitaal bedroeg € 29 miljoen en werd opgebracht door middel van uitgifte van 58 participaties van € 0,5 miljoen en is geheel gestort. SSH participeert voor een bedrag van € 3 miljoen. De overige zestien participanten zijn collega-corporaties uit het hele land.

### De financiële omvang

De omzet over 2011 bedroeg € 1.774.000 en het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening € 254.000. De mutatie actuele waarde bedroeg € 2.279.000, zodat het jaarresultaat uiteindelijk uitkomt op € 2.533.000. In dit jaar is in de jaarrekening een positieve mutatie zichtbaar in de bedrijfswaarde. Deze positieve aanpassing van de bedrijfswaarde van per saldo € 2,3 miljoen euro is vooral veroorzaakt door de verhoging van de streefhuren van de zelfstandige woningen naar negentig procent van de maximale huur. Voorzichtigheidshalve is rekening gehouden met een hogere disconteringsfactor van 5,25%, dan het geprognosticeerde rendement van 3%. Bij toepassing van een disconteringsfactor van 3% in de berekeningen, zou de bedrijfswaarde toenemen tot € 31,9 miljoen euro en zou het eigen vermogen € 36,1 miljoen bedragen.

Vanaf volgend jaar zal de nieuwe RJ645 integraal worden toegepast. De grootste wijziging voor Casa Confetti zal de waardering van de restwaarde grond zijn, deze nieuwe waardering zal een negatief effect van ongeveer € 2,1 miljoen hebben op de bedrijfswaarde. Daarnaast zal worden overgegaan op lineaire afschrijvingen van de materiële vaste activa, dit gebeurt nu nog op basis van annuïteiten. De afschrijvingen worden dan ten laste van het resultaat gebracht.

### Vertegenwoordiging

SSH is beherend vennoot en wordt vertegenwoordigd door de heer A.F.R. Jochems. Het risico wordt beperkt door zelf het beheer over de CV te voeren. De SSH heeft beleidsbepalende invloed en derhalve is de jaarrekening van Uithof III CV 100% geconsolideerd met deze jaarrekening.

De verwachte ontwikkeling van het resultaat en het vermogen van Uithof III CV is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016
Jaarresultaat	1.023	1.092	1.025	1.025	1.022
Eigen vermogen	23.837	24.057	24.212	24.366	24.519

### **Jebber CV**

De commanditaire vennootschap 'Jebber CV' was een samenwerkingsverband tussen de SSH en collega-corporatie Mitros en is opgericht op 15 april 2010. Medio 2011 heeft Mitros besloten zich volledig uit deze CV terug te trekken. Op grond hiervan hebben partijen besloten om de CV te liquideren en af te rekenen overeenkomstig de liquidatiebalans per 27 december 2011. Het resultaat bedroeg op dat moment negatief € 119.446.

### **Jebber BV**

De besloten vennootschap 'Jebber BV' is door de SSH samen met collega-corporatie Mitros opgericht op 15 april 2010. Medio 2011 heeft Mitros besloten om de aandelen in de BV te verkopen aan de SSH. Op 27 december 2011 is een overnamebalans opgesteld waaruit een negatief eigen vermogen blijkt van € 51.938. Derhalve zijn de aandelen aan de SSH overgedragen tegen een overeengekomen prijs van € 1. In verband hiermee en wegens de liquidatie van Jebber CV, zijn op 27 december 2011 de statuten van Jebber BV gewijzigd. De vennootschap heeft per die datum ten doel:

“Het verrichten van diensten en werkzaamheden voor de in Utrecht gevestigde stichting: Stichting Studenten Huisvesting en derden op het gebied van verwerven, vervreemden, bezwaren, ontwikkelen, verbeteren, exploiteren en verhuren van onroerende goederen en rechten waaraan deze zijn onderworpen in de ruimste zin van het woord en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of bevorderlijk kan zijn.”

De vennootschap wordt bestuurd door de directie. Bij de oprichting in 2010 is tot statutair directeur benoemd mevrouw M. van Loon.

#### Het statutaire vermogen

Het maatschappelijk kapitaal van Jebber BV bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van elk € 100. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 18.000.

#### De financiële omvang

In 2011 zijn alleen kosten gemaakt voor het dienstverband van de directeur. Het jaarresultaat bedroeg hierdoor negatief € 129.876.

#### Vertegenwoordiging

SSH wordt in de algemene vergadering van aandeelhouders vertegenwoordigd door de heer A.F.R. Jochems. De verbinding is gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

## 2 Ontwikkeling en kwaliteit van ons bezit

### Aantal verhuureenheden

In 2011 is het aantal verhuureenheden toegenomen van 11.951 naar 12.002.

<b>Ontwikkeling verhuureenheden</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Onzelfstandige eenheden	6.155	6.131
Zelfstandige eenheden	3.043	3.083
Short Stay permanent <sup>1</sup>	<u>953</u>	<u>945</u>
Totaal wooneenheden	10.151	10.159
Bedrijfsruimten	<u>71</u>	<u>66</u>
Totaal verhuureenheden in eigendom	10.222	10.225
Eenheden in tijdelijk beheer <sup>2</sup>	<u>1.780</u>	<u>1.726</u>
Totaal verhuureenheden	<u>12.002</u>	<u>11.951</u>

### Tijdelijk beheer

Eind 2011 huisvestten we in dit segment 1.780 huurders. Het gaat hierbij om 47 eenheden in eigendom en 1.733 in beheer. Er werden 50 Short Stay-gasten, 67 bewoners via maatschappelijke instellingen en 1.663 reguliere huurders in tijdelijk bezit gehuisvest.

### Aankoop

De SSH heeft in 2011 geen panden aangekocht.

### Verkoop

Het beleid van de SSH is er niet op gericht om panden te verkopen. Incidenteel komt het voor dat bezit dat niet goed past in onze portefeuille wordt verkocht; dit is in 2011 niet gebeurd.

### Sloop

Het SSH-bezit is overwegend jong en in goede bouwkundige staat. Er zijn vooralsnog geen plannen om delen van het bezit te slopen.

### Hypotheken

Op het pand Pieterstraat 30 – 68 rust een hypotheek.

## Projecten nieuwbouw

### Biltstraat 451

Na de sloop van het bestaande gebouw aan Biltstraat 451 in Utrecht is op deze locatie een nieuw pand gebouwd. Dit nieuwe pand bevat op de begane grond een winkelruimte voor Slee Buitensport en daarboven tien appartementen voor starters.

---

<sup>1</sup> Gemeubileerde verhuur aan buitenlandse studenten die over het algemeen korter dan één jaar in Nederland verblijven.

<sup>2</sup> Het betreft woningen die de SSH tijdelijk in beheer heeft van andere eigenaren, hoofdzakelijk sloopwoningen van Utrechtse corporaties.

### **Johanna**

Met de Universiteit Utrecht is overeenstemming bereikt over de gronduitgifte van kavel 34 in De Uithof (Utrecht Science Park). Dit perceel heeft volgens het bestemmingsplan van maart 2010 de bestemming wonen. Op deze locatie realiseert de SSH een nieuw studentencolplex: Johanna. Johanna biedt ruimte voor ongeveer 600 kamers en studio's. De planvorming van dit nieuwbouwproject is inmiddels gestart. Momenteel staan op deze locatie nog de 234 spaceboxen La Capanna. Deze worden in september 2013 verwijderd.

### **KPN-terrein**

Eind 2008 heeft de SSH dit terrein aan de Burgemeester Fockema Andrealaan in Utrecht gekocht van KPN. Op dit terrein van 19.000 m<sup>2</sup> wil de SSH ongeveer 800 studenten- en starterswoningen realiseren, in zowel de huur- als koopsector. Daarnaast denkt de SSH na over het realiseren van voorzieningen die passen bij de schaal van het gebied en die een wenselijke toevoeging zijn voor de Rubenslaan en omgeving. De SSH heeft onderzocht of het mogelijk is het terrein samen met HKU en UMC te ontwikkelen. Helaas is eind 2011 gebleken dat deze mogelijkheden er niet zijn.

Tot september 2016 huurt KPN het terrein en de bestaande gebouwen van de SSH. Tot die tijd treft de SSH voorbereidingen en doorloopt de noodzakelijke procedures voor een wijziging in het bestemmingsplan.

### **Sportstudio's Kampong**

De SSH onderzoekt de mogelijkheden om sportstudio's te realiseren op het terrein bij Kampong in Utrecht. De ontwikkeling hiervan is gekoppeld aan de komst van een Nationaal Hockey Centrum naar Utrecht. In principe is de SSH met de gemeente tot overeenstemming gekomen over de grondprijs.

### **SBWU**

De SSH heeft in 2010 voor de SBWU de grond naast de huidige locatie aan de Wickenburglaan 82 in Utrecht verworven. SBWU krijgt hierdoor ruimte om de huidige activiteiten daar uit te breiden. De aanvraag van de bouwvergunning hiervoor is bij de gemeente ingediend.

### **Grens aanneemsom of grondkosten**

De SSH heeft geen woningen gebouwd waarvan de kosten om de deze in eigendom te krijgen gelijk zijn of hoger dan € 200.000 zijn.

## **Verbouw, renovatie en verbeteringen**

### **Monseigneur van de Weteringstraat 85 - 87**

De SSH realiseerde in dit voormalige pand van het Leger des Heils in Utrecht 22 studentenkamers. In juli is de verbouwing voltooid en zijn de bewoners in hun nieuwe woonruimte getrokken. Al deze kamers hebben hun eigen douche- en toiletruimte. Op de begane grond delen de bewoners een grote collectieve keuken en op de bovenverdieping nog een kleinere.

### **Biltstraat 447 – 449**

Deze panden aan de Biltstraat in Utrecht worden gerenoveerd tot twaalf kamers en zeven studio's bestemd voor verhuur aan Short Stay-gasten. Op de begane grond komen daarnaast twee kantoorruimtes. De SSH verwacht dat deze panden medio 2012 worden opgeleverd.

### **Koningsweg 104-106-108**

In 2008 heeft de SSH de voormalige wasserij Aurora in Utrecht gekocht. Dit pand is deels een gemeentelijk monument. Na de verbouw en nieuwbouw biedt het pand ruimte aan ongeveer 63 studenten en 6 starters. In 2011 heeft de SSH gewerkt aan een ontwerp waarin input van omwonenden verwerkt is. Dit ontwerp is in november 2011 aan hen gepresenteerd. In 2012 vraagt de SSH de omgevingsvergunning aan en treft de SSH voorbereidingen voor de start van de bouw. Naar verwachting beginnen de werkzaamheden in 2013.

## Onderhoud 2011

Per 1 oktober 2010 kondigde het ministerie van Financiën een stimuleringsmaatregel voor de bouw af. Het btw-tarief voor de loonkosten bij onderhoud en renovatie aan woningen is verlaagd van 19% naar 6%. De maatregel zou in eerste instantie gelden tot 30 juni 2011. Daarna is deze verlengd tot 30 september 2011. Alle renovatie- en herstelwerkzaamheden die de SSH heeft laten uitvoeren en die zijn afgerond tussen 1 januari en 30 september 2011 vallen dus binnen deze maatregel.

### Dagelijks onderhoud

De SSH heeft in 2011 € 1.073.249 aan dagelijks onderhoud besteed. Dit bedrag is inclusief doorberekend onderhoud van € 256.224 (beheer en servicekosten). Het dagelijks onderhoud ten laste van de SSH bedraagt derhalve per saldo € 817.025. Deze kosten blijven binnen de begroting, die is geraamd op € 1.087.998. In het verslagjaar hebben zich geen bijzondere situaties voorgedaan. De btw-stimuleringsmaatregel is ook van toepassing op de onderhoudsingrepen van het dagelijks onderhoud. De gerealiseerde besparing is meegenomen in dit budget.

Ook in 2011 heeft de SSH het dagelijks onderhoud afgekocht bij vijf rayonaannemers. SSH-bewoners melden hun reparatieverzoek bij een gespecialiseerd bedrijf. Dit bedrijf zet het reparatieverzoek uit bij de aannemers. In eerdere jaren zorgde de afstemming tussen de SSH en de aannemers over de preventieve werkwijze van het contract en het juiste kwaliteitsniveau voor een overschrijding van het budget voor dagelijks onderhoud. Door actief op deze punten te sturen zijn we in 2011 binnen het budget gebleven.

### Planmatig onderhoud

De SSH heeft in 2011 € 6.878.489 aan planmatig onderhoud besteed. Dit is inclusief overlopende posten uit voorgaande jaren van € 1.269.887. Zonder deze posten is een bedrag van € 5.608.602 besteed. Ten opzichte van de begroting 2011 van € 6.146.457 is dit € 537.855 minder wat neerkomt op 91% van de jaarbegroting.

Een belangrijk onderdeel van het planmatig onderhoud is het buitenschilderwerk. In 2011 is een bedrag van € 907.715 aan buitenschilderwerk begroot. De SSH heeft 9% op deze post kunnen besparen door een gunstig aanbestedingstraject.

### Contractonderhoud

De SSH heeft bepaald serviceonderhoud (bijvoorbeeld voor installaties en liften) uitbesteed in contracten. Dit onderhoud komt ten laste van de exploitatie. In 2011 heeft de SSH € 746.546 besteed aan contractonderhoud. Dit is 96% van het bedrag dat was begroot.

### Projectmatig onderhoud

Projectmatig onderhoud bestaat uit verbeteringen, maatregelen in het kader van regelgeving, leefbaarheid, algemeen complexbeheer en strategisch voorraadbeheer. Aan projectmatig onderhoud heeft de SSH in 2011 een bedrag besteed van € 1.640.702.

In 2011 heeft de SSH ruim € 1.000.000 uitgegeven aan veiligheidsmaatregelen en esthetische maatregelen bij SSH-panden. De SSH verzorgde bij diverse panden rookmelders, cameratoezicht en beeldintercoms. Bij een aantal (monumentale) panden zijn tuinen en bestratingen hersteld en is gestuukt en geschilderd. Ook heeft de SSH energiebesparende maatregelen getroffen. Bij diverse panden zijn dak en de gevel geïsoleerd.

### *Speyart van Woerdenhof*

In 2010 is de SSH gestart met werkzaamheden aan het monumentale Speyart van Woerdenhof aan de Kerkstraat in Utrecht. In 2011 zijn deze werkzaamheden afgerond. In dit onderhoudsproject zijn noodzakelijke bouwtechnische ingrepen gedaan in combinatie met isolerende maatregelen en mogelijke verbeteringen (gedeeltelijk tegen een huurverhoging). Het complex is een Rijksmonument: daarom zijn alle maatregelen in overleg met de monumentenwacht gerealiseerd.

#### *Tuindorp-West complex en Ina Boudier-Bakkerlaan*

In 2010 heeft de SSH opdracht gegeven om de liften te moderniseren op de complexen Tuindorp-West en de Ina Boudier-Bakkerlaan. De werkzaamheden zijn in de periode van mei t/m december 2011 conform de begroting en planning uitgevoerd. Bij de werkzaamheden zijn het besturingssysteem, de liftcabines, de liftdeuren en de drukknoppanelen compleet vervangen.

#### *Vletweide*

Sinds eind 2009 voert de SSH gesprekken met de bewoners van het complex Vletweide in Bunnik over de toekomst van de 98 woningen. De SSH en de bewoners hebben afspraken gemaakt om te komen tot een weloverwogen besluit over de toekomst van het complex. Op basis van diverse criteria wordt gekeken naar renovatie of sloop gevolgd door nieuwbouw. Bij zo'n ingrijpende aanpak is draagvlak onder de bewoners van cruciaal belang. Als er te weinig draagvlak voor renovatie of vervangende nieuwbouw is, dan is de SSH genoodzaakt door te gaan met de huidige onderhoudsaanpak. Zowel de bewoners als de SSH worden in de gehele procesgang bijgestaan door gespecialiseerde externe adviseurs. De verwachting is dat er medio 2012 meningenpeiling en een bewonersraadpleging plaatsvinden.

#### *Brandveiligheid*

Ook in 2011 is er weer uitvoerig gecontroleerd op de aanwezige brandveiligheidsmaatregelen in ons bezit. De panden waarvoor als gevolg van gewijzigde regelgeving wel een gebruiksvergunning werd vereist is deze inmiddels door de gemeente afgegeven.

#### *Diverse projectmatig onderhoud*

De begrote posten voor service-abonnement, schade en verzekeringen en dergelijke zijn nagenoeg volledig besteed en komen integraal ten laste van derden. De SSH had rekening gehouden met uitgaven voor de energielabelling voor kamers in het vierde kwartaal van 2011. De labelling heeft niet plaatsgevonden, deze post is daarom meegenomen naar 2012. Meer informatie over energielabelling vindt u op de volgende pagina.

## 3 Energie & Duurzaamheid

### **Energie & duurzaamheid**

De SSH blijft aandacht geven aan energiebesparende maatregelen bij renovatie of groot onderhoud. In 2011 heeft de SSH haar energiebeleid geformuleerd. De SSH streeft ernaar in de komende jaren de CO<sup>2</sup>-uitstoot in haar woningvoorraad te reduceren met 20%. Bij ingrijpende renovaties bij woningen realiseert de SSH energielabel B. Daarnaast brengen we alle woningen met een F- of G-label naar een hoger label. Bij de maatregelen is de medewerking van de bewoners een vereiste.

Het energielabel voor kamers is nog niet uitontwikkeld. De SSH hoopt in 2012 meer duidelijkheid te krijgen welke maatregelen nodig en mogelijk zijn voor kamers. Dit zal dan in het energiebeleid opgenomen worden.

### **Maatregelen**

De SSH nam in 2011 onder andere de volgende energiebesparende maatregelen:

- vervangen van cv-installaties voor Hoog Rendement cv-installaties;
- het aanbrengen van dakisolatie bij het vervangen van de dakbedekking;
- het aanbrengen van spouwmuur-, vloer- en paneelisolatie;
- het vervangen van enkel glas voor HR++ glas;
- aanbrengen van nieuwe installaties met een energiezuinigere gelijkstroommotor bij het vervangen van individuele mechanische ventilatiesystemen.

Daarnaast heeft de SSH met de gemeente Utrecht samenwerkingsafspraken gemaakt over de periode 2011-2015 met als doel onze woningen nog energiezuiniger en prettiger te maken om in te wonen.



## 4 Verhuur en sociaal beheer

### Reguliere verhuur

#### Toewijzing aan de doelgroepen

##### *Toewijzing via WoningNet*

Zelfstandige woningen in de regio Utrecht worden via een regionaal aanbodsysteem verdeeld. Het actuele woningaanbod is in te zien in de tweewekelijkse Woningkrant en op [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl). Ingeschreven woningzoekenden maken inmiddels voor meer dan 90% gebruik van het internet om een vrijgekomen woning te zoeken. De volgorde van toewijzing wordt bepaald door objectieve criteria, waarbij onder meer inschrijfduur, inkomen en huishoudengrootte meetellen. In 2011 hebben de Utrechtse corporaties besloten om de centrale balie van WoningNet op te heffen en deze baliefunctie in te passen in hun eigen balies op de kantoren. Aan het eind van het eerste kwartaal 2012 wordt de papieren versie van de Woningkrant afgeschaft. Vanaf dat moment moeten alle woningzoekenden via internet reageren op het vrijkomende aanbod van woningen.

##### *Toewijzing via [www.sshxl.nl](http://www.sshxl.nl)*

De onzelfstandige woonruimte van de SSH wordt toegewezen op basis van een eigen verdeelsysteem. Vrijkomende woonruimte wordt gepubliceerd via de site van de SSH: [www.sshxl.nl](http://www.sshxl.nl). Zittende huurders hebben via het hospiteersysteem inspraak in de huurderopvolging. Ingeschrevenen die om welke reden dan ook geen kamer kunnen verkrijgen via het hospiteersysteem, kunnen terugvallen op de kamergarantieregeling. In de praktijk wordt er zelden of nooit een beroep op deze regeling gedaan.

De inschrijving voor en de toewijzing van de woonruimte die de SSH via de eigen site toewijst is volledig gedigitaliseerd. Het gaat hierbij om zowel SSH-kamers als woonruimte die we beheren voor derden in het kader van de herstructurering van de stad Utrecht. Belangstellenden kunnen zich via internet inschrijven, het beschikbare aanbod inzien en reageren op een vrijkomende kamer. Ook de administratie rond het hospiteren en de inspraak bij huurderopvolging door de zittende huurders, is volledig gedigitaliseerd. De SSH wijst alle woonruimte via [www.sshxl.nl](http://www.sshxl.nl) toe volgens het aanbodmodel. Belangstellenden bepalen zelf wanneer zij op bepaalde woonruimte willen reageren; aan de hand van de verantwoording kunnen zij zelf zien of het zinvol is om te reageren op het vrijkomende aanbod.

#### Wachttijd en inschrijvingen

wachttijd per jaar	minimale	en	maximale wachttijd in maanden
eind 2011	11		25
eind 2010	14		25
eind 2009	8		17
eind 2008	4		17
eind 2007	9		17
eind 2006	5		17
eind 2005	8		17
eind 2004	10		17
eind 2003	12		21

De wachttijd is de laatste jaren onverminderd hoog. De SSH heeft de afgelopen jaren een groot aantal eenheden toegevoegd en de mutatiegraad in ons bezit is onveranderd hoog. Desondanks is de wachttijd de afgelopen jaren niet gedaald. De oorzaak hiervan is niet goed bekend, maar kan te maken hebben met afnemend aanbod in de particuliere markt.

#### Toewijzing bij voorrang

Met een aantal maatschappelijke instanties heeft de SSH afspraken gemaakt over het verlenen van voorrang aan bepaalde cliënten. In 2011 waren er 23 aanvragen tegenover 19 in 2010. Van de 23 aanvragen hebben er vijftien geleid tot een kamertoewijzing.

Verder is er een voorrangregeling voor de participanten van de Commanditaire Vennootschap Uithof III "Casa Confetti." Zij kunnen, afhankelijk van de grootte van hun financiële participatie, aanspraak maken op een aantal kamers voor lokale aanstaande studenten. Aan deze studenten zijn in 2011 totaal 29 kamers toegewezen.

## **Tijdelijk beheer**

Eind 2011 beheerde de SSH 1.780 eenheden op tijdelijke basis. Het betrof hier 47 eenheden in voormalige COA-units, die de SSH voor een korte periode exploiteert. Het merendeel van de overige bewoners woont in woningen van de andere Utrecht corporaties, die door de SSH beheerd worden in de periode waarin de woningen leeggemaakt worden ten behoeve van sloop of renovatie.

De SSH verzorgt de herhuisvesting van deze bewoners kort voor de feitelijke sloopdatum in ander tijdelijk te beheren bezit of in eigen woningbezit.

## **Short Stay**

### **Contingenthouders**

1. Universiteit van Utrecht
2. Hogeschool Utrecht
3. Hogeschool voor de Kunsten Utrecht
4. Tias Nimbas business school Utrecht
5. KWR (Kiwa Water Research) Utrecht
6. SSC Utrecht
7. Faculteit (Dier)geneeskunde Utrecht
8. Tio Utrecht
9. Noordelijke Hogeschool Leeuwarden
10. Stenden University Leeuwarden
11. Van Hall Larenstein Leeuwarden
12. S4 foundation in Sint Maarten
13. Kabinet van Aruba

### **Contract Universiteit Utrecht**

SSH Short Stay heeft met de Universiteit Utrecht een samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor vijf jaar, in plaats van de eenjarige overeenkomsten die we hiervoor hanteerden.

### **Hogeschool Utrecht**

SSH Short Stay heeft een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de Hogeschool Utrecht voor een periode van vier jaar.

### **S4 en Kabinet van Aruba**

Per augustus 2011 heeft SSH Short Stay afspraken gemaakt met twee nieuwe contingenthouders. Sint Maarten Student Support Services (S4 foundation), een stichting die studenten uit Sint Maarten ondersteunt bij wonen en studeren in Nederland. En het Kabinet van Aruba, die hetzelfde doet voor studenten uit Aruba. Zij nemen respectievelijk tien en twaalf Short Stay-kamers af op de Warande in Zeist.

### **Complexen**

#### *Spaceboxen*

SSH Short Stay heeft ruim 100 van de 213 spaceboxen aan de Bolognalaan in Utrecht in beheer genomen. Dit aantal is voldoende om het aantal appartementen, dat in Kanaleneiland is teruggegeven aan de eigenaar, te dekken. De rest van de spaceboxen wordt verhuurd via Tijdelijke Verhuur.

#### *Proef borg Beneluxlaan*

Op de Beneluxlaan in Utrecht heeft de SSH voor het studiejaar 2011-2012 een borg ingesteld. Studenten die vanaf 1 september op de Beneluxlaan gaan wonen, betalen een borg van een maanduur. Het doel van de borg is vandalisme verminderen op dit complex. Mocht de borg een positief effect hebben en het vandalisme reduceren, dan zal SSH Short Stay de borg definitief instellen voor dit complex.

### *Egelantierstraat Leeuwarden*

WoonFriesland heeft de huurovereenkomst met SSH Short Stay in Leeuwarden voor de Egelantierstraat verlengd tot en met de zomer van 2014.

### *Zwitserwaltje*

SSH Short Stay in Leeuwarden heeft afspraken gemaakt met WoonFriesland om een stadspand aan het Zwitserwaltje helemaal in beheer te nemen. In totaal zijn er zeventien kamers waarvan er nu twaalf door Short Stay zijn ingericht.

## **Groepsverhuur**

### *Summerschool*

In juli en augustus 2011 heeft SSH Short Stay via Utrecht Summer School , 895 zomercursisten gehuisvest.

### *Winterschool*

In januari heeft SSH Short Stay 18 gasten van University of California en EILC (Erasmus Intensive Language Course) gehuisvest op de Bolognalaan voor een korte cursus in de winter.

## **Meerjarenonderhoudsplan**

In het kader van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) heeft SSH Short Stay in Utrecht een verdieping aan de Kruisstraat, de Predikherenstraat, twee luxe appartementen aan de Nieuwegracht en drie appartementen aan de Cambridgelaan opgeknapt en opnieuw ingericht.

## **Uit beheer**

SSH Short Stay heeft in Utrecht de laatste panden van Portaal en een aantal panden van de Gemeente Utrecht overgedragen aan de afdeling Tijdelijke Verhuur.

## **Automatisering**

De wensen tot verbetering van de Call Intake zijn in 2011 uitgewerkt en worden in 2012 door Cegeka aangepast. Call Intake is een programma waarmee Short Stay gasten, online, reparatieverzoeken kunnen indienen.

Binnen Cegeka is de reserveringsmodule "Short Stay" (de RMT-module) een standaard product geworden in plaats van maatwerk. Via deze module kan een gast vanuit het thuisland de beschikbare woonruimte bekijken en reserveren. De contractuele afspraken met Cegeka zijn hierop aangepast. Ook zijn er voorbereidingen getroffen voor een verbeterd systeem om foto's, beeldscherm vullend te tonen. In 2012 gaat dit onderdeel van RMT live.

## **Interesse van buiten Utrecht**

### *Bezoek Universiteit van Kopenhagen*

De Universiteit van Kopenhagen had positieve berichten gehoord over SSH Short Stay. Een afvaardiging is in mei op bezoek geweest om te kijken hoe SSH Short Stay de huisvesting heeft georganiseerd in Utrecht.

### *Bezoek Tilburg*

TBV Wonen Tilburg is op bezoek geweest bij SSH Short Stay in Utrecht en heeft verschillende complexen bezocht met het oog op toekomstige samenwerking.

### *Bezoek University of Wisconsin*

Een afgevaardigde van de University van Wisconsin USA heeft een bezoek gebracht aan SSH Short Stay om geïnformeerd te worden over de huisvestingssituatie van internationale studenten in Utrecht en te leren van de methode van SSH Short Stay.

### *Bezoek Architectuur Lokaal*

Het onafhankelijke, landelijke informatie- en documentatiepunt voor architectuurbeleid "Architectuur Lokaal" uit Amsterdam, heeft met 40 bezoekers een rondleiding genoten in de Beneluxlaan in Utrecht tijdens een excursie over herbestemming en zorg.

## **Reservations**

De afdeling Reservations is verhuisd van de Heidelberglaan naar de Plompetorengracht in Utrecht. Reservations is een centraal werkende back office die de reserveringen verwerkt van de Short Stay locaties in Nederland.

## **Inkomenstoets**

Evenals bij de reguliere verhuur is SSH Short Stay gestart met het registreren en controleren van de inkomensgegevens van Short Stay gasten. Deze inkomenstoets komt voort uit Europese regelgeving.

## **European Youth Olympic Festival**

In 2013 wordt het European Youth Olympic Festival (EYOF) georganiseerd in Utrecht. Eind december hebben het Nederlands Olympisch Comité en de technische commissie van het International Olympic Committee een bezoek gebracht aan De Uithof in Utrecht en het terrein van University College Utrecht in het kader van de huisvesting van de deelnemers. Alle voorgestelde huisvestingsmogelijkheden waren akkoord.

## **Rode Loper**

SSH Short Stay leverde namens Kences een projectleider voor een deelonderzoek van de Rode Loper "Verkenning informatievoorziening huisvesting internationale studenten". Doel van dit project is het verkrijgen van inzicht in de wijze waarop voorlichting aan internationale studenten plaatsvindt en waar eventueel verbeteringen in het proces nodig/mogelijk zijn.

De Rode Loper is een initiatief van de VSNU, HBO-raad, Nuffic, Studiekeuze123, Studielink, Kences, DUO en de IND. Deze organisaties hebben de handen ineengeslagen om het administratieve proces van toelating van buitenlandse studenten tot het hoger onderwijs te vereenvoudigen en de informatievoorziening over huisvesting in kaart te brengen.

## **Inventarisovereenkomst Kencesleden**

Met de collega-Kencesleden heeft SSH Short Stay een overeenkomst gesloten over de inkoop van inventaris. Besloten is om met InStyle in zee te gaan. Door de gezamenlijke inkoop krijgen de Kences-leden korting.

## **Leeuwarden beheer**

SSH Short Stay is benaderd door de exploitant van een nieuwbouwproject in Leeuwarden om één van hun torens met Short Stay-eenheden in beheer te nemen. De vermoedelijke oplevering hiervan is medio 2013.

## **Introduction Day UU**

Dit jaar heeft SSH Short Stay voor het eerst een stand gehad op Introduction Day van de Universiteit Utrecht. Op deze informatiemarkt waren diverse organisaties aanwezig om internationale studenten informatie te geven over studeren en leven in Utrecht.

## **Overeenkomst Romaes Maastricht**

SSH Short Stay heeft een intentieovereenkomst met Romaes gesloten. Romaes is een onafhankelijke ontwikkelaar en makelaar op het gebied van woningbouw, commercieel vastgoed en ruimtelijke herstructurering. Hierin hebben beide partijen de intentie uitgesproken om de huisvesting van internationale studenten in Maastricht naar een hoger plan te brengen.

## **Klantwaardering**

### *Resultaten*

De klantwaardering die gemeten wordt door middel van feeddex is in 2011 gestegen ten opzichte van voorgaande jaren.

### *Uitbreiding*

De mogelijkheden van de Feeddexrapportage zijn uitgebreid. De resultaten zijn inzichtelijk gemaakt op het niveau van doelgroep/contingent. Hiermee kan SSH Short Stay de contingenthouders beter adviseren over welk type accommodatie bij welke doelgroep past en kan Short Stay gericht verbeteringen doorvoeren in product en service.

## Wonen en zorg

Behalve studentenhuisvesting, verzorgde de SSH ook in 2011 de huisvesting van allerlei bijzondere groepen.

### Ouderen

De SSH verhuurt op de Plantage en Ondiep-Zuidzijde in Utrecht een woon-zorgcomplex met 100 woningen voor ouderen. Eén woning is bestemd voor zorgverlener Axion Continu. De resterende 99 woningen zijn na overleg met de Gemeente Utrecht en Axion Continu in 2006 bestempeld als servicewoningen voor zorgbehoevende ouderen.

Daarnaast verhuurt de SSH woningen voor ouderen in nog drie complexen voor groepswonen: twee in Utrecht en één in Bunnik. Deze kleinschalige complexen bevatten naast woningen, een besloten gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijke ruimte.

### Lichamelijke handicap

De SSH heeft één Fokusproject op de Vermeulenstraat, waar 14 woningen specifiek bestemd zijn voor de huisvesting van mensen met een lichamelijke handicap. Voor de dagelijkse verzorging en begeleiding van deze bewoners beschikt Stichting Fokus over een eigen ruimte in het complex.

### Maatschappelijke opvang

In 2011 verhuurde de SSH woonruimte aan diverse maatschappelijke instanties voor de huisvesting van hun cliënten. Deze bewoners krijgen begeleiding van betreffende instanties, veelal gericht op re-integratie in de samenleving of het zelfstandig kunnen wonen.

#### *Leger des Heils*

- Maliestraat 19
- Harpstraat 3, 7, 9, 11, 13
- Kanaalweg 96
- Boelesteinlaan 17
- Weeresteinlaan 6

#### *maatschappelijke opvang en reclassering*

8 kamers  
25 kamers  
20 kamers  
2 kamers  
2 kamers

#### *De Tussenvoorziening*

- Frits Coerslaan 50
- Boerhaaveplein 47, 48, 49
- Elsstraat 23, 25, 27
- Blauwkapelseweg 135 (corporatiehotel)
- Boelesteinlaan 10
- Troelstralaan 79 2
- Goudesteinlaan 3, 13, 17

#### *opvang dak- en thuislozen*

4 kamers  
3 woningen  
3 woningen  
27 kamers  
2 kamers  
2 kamers  
5 kamers

#### *Van der Hoevenstichting*

- Korte Jufferstraat 12
- De Blickestraat 14
- Turfstraat 43

#### *opvang dak- en thuislozen*

1 woning  
1 woning  
1 woning

#### *Zandbergen*

- Parkstraat 8
- Reestraat 11
- Abstederdijk 208
- Huis te Zuilenlaan 18
- Boelesteinlaan 19
- Goeman Borgesiuslaan 23
- Schermerhornstraat 1

#### *jeugdzorg*

6 kamers  
5 kamers  
5 kamers  
2 kamers  
2 kamers  
2 kamers  
2 kamers

#### *Pension Singelzicht*

- Wittevrouwenkade 1
- Gisbert Bromalaan 28

#### *opvang zwerfjongeren*

25 kamers  
2 kamers

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enny Vredelaan 355, 357</li> <li>• Huis te Zuilenlaan</li> </ul>	<p>4 kamers 2 kamers</p>
<p><i>BHU-project</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trumanlaan 543</li> </ul>	<p><i>begeleide huisvesting jongeren met GGZ problematiek</i> 1 kamer</p>
<p><i>SBWU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wickenburglaan 82</li> <li>• J.P. Coenstraat 67 A, 67 Bis</li> <li>• Troelstralaan 87 2</li> <li>• Heycopstraat 11</li> <li>• Thomas A. Kempisweg 52</li> <li>• Huis te Zuilenlaan 24</li> <li>• Boelesteinlaan 5</li> <li>• Boelesteinlaan 14</li> </ul>	<p><i>begeleide huisvesting jongeren met GGZ problematiek</i> 10 kamers 5 kamers 2 kamers 12 kamers 1 woning 2 kamers 1 woning 2 kamers</p>
<p><i>De Kei</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thomas A. Kempisweg 4</li> <li>• Thomas A. Kempisweg 20 1</li> <li>• Thomas A. Kempisweg 24</li> <li>• Thomas A. Kempisweg 44</li> <li>• Druifstraat 18</li> <li>• Druifstraat 20</li> </ul>	<p><i>huisvesting daklozen die direct onderdak behoeven</i> 2 kamers 2 kamers 2 kamers 1 woning 2 kamers 2 kamers</p>
<p><i>STEM</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Europaplein</li> </ul>	<p><i>begeleid zelfstandig wonen voor autistische jongeren</i> 12 woningen</p>
<p><i>De Grasboom</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Victoria Regiadreef</li> </ul>	<p><i>begeleid zelfstandig wonen voor autistische jongeren</i> 10 woningen</p>
<p><i>Talent voor Zorg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Europaplein</li> <li>• Roelantdreef</li> </ul>	<p><i>begeleid zelfstandig wonen voor leerlingen ROC leren/wonen/werken</i> 11 woningen 4 woningen</p>
<p><i>Actium</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boelesteinlaan 3</li> </ul>	<p><i>welzijn en jeugdproblematiek</i> 1 woning</p>
<p><i>Kofi Annan Stichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marshalllaan 334</li> <li>• Bernadottenlaan 204</li> </ul>	<p><i>huisvesting studenten met internationale begeleiding</i> 3 kamers 4 kamers</p>
<p><i>Abrona</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ina Boudier Bakkerlaan 155</li> </ul>	<p><i>huisvesting lichamelijk gehandicapten</i> 24 kamers</p>
<p><i>Uni Project</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leuvenplein 28, 236</li> </ul>	<p><i>huisvesting autistische jongeren</i> 8 kamers</p>

Naast het verhuren van woonruimte aan instanties, verhuurt de SSH op voordracht van onder andere het ABC huis, De Dijk en kamertraining De Rading, ook een aantal tijdelijke kamers rechtstreeks aan individuele huurders, waarbij de genoemde instanties indien nodig begeleiding bieden. In 2011 werden in totaal 10 kamers op deze manier verhuurd.

## Kunstenaars

Naast de maatschappelijke opvang verhuurt de SSH ook woonruimte aan kunstenaars. Zo huurde Impakt in 2011 een tijdelijke woning op Verenigingsstraat 77 en verhuurt de SSH in samenwerking met de HKU vijf atelierwoningen op Esdoornstraat 14 aan studenten Beeldende Kunst.

## Toewijzingen 2011

In onderstaande tabel worden de toewijzingen van de zelfstandige woningen van de SSH in relatie tot het aantal personen en huishouden naar inkomen weergegeven.

### Aantal toewijzingen 2011

1-persoon		Huur <= 361,66	Huur 361,67 t/m 517,64	Huur > 517,64	Totaal
<65	< € 21.625	3	17	8	28
	>= € 21.625	0	10	0	10
>=65 jaar	< € 20.325	0	4	0	4
	>= € 20.325	0	3	0	3
<b>Subtotaal</b>		<b>3</b>	<b>34</b>	<b>8</b>	<b>45</b>
2-persoonen		Huur <= 361,66	Huur 361,67 t/m 517,64	Huur > 517,64	Totaal
<65	< € 29.350	0	3	5	8
	>= € 29.350	0	2	1	3
>=65 jaar	< € 27.750	0	6	1	7
	>= € 27.750	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>18</b>
>=3 personen		Huur <= 361,66	Huur 361,67 t/m 554,76	Huur > 554,76	Totaal
<65	< € 29.350	0	0	0	0
	>= € 29.350	0	0	0	0
>=65 jaar	< € 27.750	0	0	0	0
	>= € 27.750	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>		<b>3</b>	<b>45</b>	<b>15</b>	<b>63</b>

## Bewonersbetrekkingen

### Inleiding

De SSH betreft al jaren haar huurders bij het beheer en beleid van de organisatie. Over algemene beleidszaken overlegt de SSH met koepelorganisatie BoKS (BewonersKoepel SSH). BoKS behandelt complexoverstijgende zaken die alle huurders van de SSH aangaan, zoals huurverhoging, langetermijnbeleid en het faciliteren van bewonersvertegenwoordigingen.

In de overleggen die in 2011 plaatsvonden tussen de SSH en BoKS kwamen verder nog onder andere de campuscontracten en het ondernemingsplan aan de orde.

### Overleg met bewonersorganisaties

De SSH overlegt regelmatig met de bewonersorganisaties van de complexen. Vaste overlegonderwerpen zijn het (dagelijks) onderhoud, het (sociaal) beheer, de woonomgeving/leefbaarheid, vandalismpreventie en de participatie van bewoners. Voor een goede dienstverlening naar huurders en een effectief sociaal en technisch beheer van complexen, wil de SSH weten wat er speelt in en rondom de woning en de woonomgeving. Wanneer er geen bewonersorganisatie actief is en er wel onderwerpen zijn waarvan de SSH de mening van de bewoners wil peilen, wordt gebruik gemaakt van een bewonersenquête, bewonerspanel of schouw.

## Meedenken over beheer

Op een groot aantal wooncomplexen spelen de woonbesturen een belangrijke rol in het beheer van hun complex. De bewoners weten immers het beste wat er zoal speelt. In regelmatige overleggen met de SSH (de medewerker bewonerszaken en de beheerder) kaart het woonbestuur aan wat aandacht behoeft. Daarbij heeft het woonbestuur de mogelijkheid ideeën aan te dragen.

## Sociaal beheer

Team Dagelijks Beheer heeft in 2011 nog meer de focus gelegd op het sociaal beheer. Een enthousiast team bestaande uit zes beheerders, twee medewerkers bewonerszaken, een brandveiligheidsmedewerker en een teamleider, werken hierin nauw samen.

De medewerkers bewonerszaken zijn steeds vaker bij de beheerder op het complex te vinden. Iedere maand worden namelijk de 24-uurs bezoeken gedaan. Wanneer een bewoner meer dan twee maanden huurachterstand heeft, dan kan de huurder een bezoekje verwachten. Het innen van de huur is bij dit bezoek niet belangrijk. Er wordt gekeken naar hoe het de bewoner vergaat. Is er hulp nodig? Zijn er meer schulden? De SSH kan de bewoner adviseren over welke stappen hij kan ondernemen. Uiteraard kan het ook voorkomen dat er niets speelt bij de bewoner. Ook dan geven bewoners aan de betrokkenheid van de SSH wel te waarderen.

Naast deze 24-uurs huisbezoeken heeft de medewerker bewonerszaken regelmatig overleg met de beheerder over lopende zaken op het complex. Denk hierbij aan alles rondom beheer, zoals de inrichting van gemeenschappelijke ruimtes tot het voeren van overlastgesprekken.

De beheerder inspecteert de eenheden regelmatig. Tijdens deze inspecties is naast de technische kant, ook steeds meer ruimte voor het sociale aspect. Hoe loopt het in huis? Zijn er bijzonderheden?

Uit later binnengekomen overlastmeldingen blijkt regelmatig dat bewoners door de beheer der zijn aangespoord overlast te melden bij bewonerszaken.

## Financiële ondersteuning

De SSH stelt jaarlijks een bedrag van € 20.000 beschikbaar als financiële ondersteuning voor het BoKS. In 2011 kwam hier eenmalig € 3.000 bij voor de beoordeling van het nieuwe SSH ondernemingsplan 2012 – 2016. De bewonersvertegenwoordiging (inclusief Short Stay) ontvangt jaarlijks ca. € 100.000 voor participatie.

## Voorlichting bewoners en woningzoekenden

### SSH

Maandelijks komen er gemiddeld bijna 18.000 unieke bezoekers op onze site. Dit is iets lager dan voorgaande jaren. Van deze bezoekers is 73% terugkomende bezoeker en 28% nieuwe bezoeker. Het gemiddelde bezoek duurt zo'n drie minuten. In 2011 schreven zich totaal 6673 nieuwe kamerzoekenden in.

Sitebezoek	2011	2010	2009	2008*	2007	2006	2005**
Aantal bezoekers	215.340	261.780	265.312	82.265	172.452	159.621	57.706
Aantal bezoeken	755.113	810.563	853.757	245.694	480.776	408.022	135.538
Gem. aantal bezoeken per dag	2.069	2.220	2.300	2.013	1.317	1.118	828

\* In 2008 zijn de maanden september tot en met december gemeten

\*\* In 2005 is vanaf juli gemeten

### SSH Short Stay

De Short Stay website is de bron van informatie voor onze huurders en woningzoekenden. In de website is de reserveringsmodule geïntegreerd waarop de toekomstige huurders woonruimte kunnen reserveren. Maandelijks komen er gemiddeld zo'n 3.600 unieke bezoekers op de website van Short Stay. Het gemiddelde bezoek duurt vijf en een halve minuut.



<b>Sitebezoek</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Aantal bezoekers	43.214	43.458	38.327
Aantal bezoeken	108.190	102.641	90.950
Gem. aantal bezoeken per dag	296	281	249

## **Onderzoek onder bewoners**

De SSH hecht veel waarde aan de mening van haar bewoners. Niet voor niets meet de SSH de kwaliteit van haar dienstverlening continu door middel van enquêtes. Aanvullend hebben wij onderzoek gedaan naar de tevredenheid van bewoners over de veiligheid op hun studentencollege.

### **After sales enquêtes**

De SSH maakt, samen met collega-studentenhuisvesters Idealis (Wageningen) en SLS Wonen (Leiden), gebruik van de feedbackmethode van het bedrijf Feeddex. Feeddex heeft een klantwaarderingssysteem ontwikkeld dat wij gebruiken om de klanttevredenheid te meten van nieuwe huurders. Wij vragen hen hun mening te geven over:

- het product (de woonruimte en ligging);
- de prijs-kwaliteitverhouding van de woonruimte;
- dienstverlening (informatievoorziening en bereikbaarheid);
- persoonlijke service (klantvriendelijkheid en afhandeling van serviceverzoeken);
- reputatie van de SSH.

Elke nieuwe huurder, of huurder die doorverhuist naar een ander huis, krijgt binnen vier weken het verzoek mee te werken aan een online enquête. De uitkomsten worden per kwartaal gerapporteerd en worden gebruikt als instrument om bepaalde aspecten van onze werkwijze aan te passen. Hierbij hanteren wij een norm, die wij elk jaar met een punt verhogen.

Sinds de SSH is gestart met de feedbackservice in 2004, zijn de huurders tevreden over de SSH en worden zelfs elk jaar positiever. Ten opzichte van 2010 is de algehele klantwaardering wederom gestegen van 49 naar 50. De hoogst scorende onderdelen zijn de prijs-kwaliteit verhouding van de woonruimte en de reputatie van de SSH. Ook de overige onderdelen persoonlijke service, product en dienstverlening worden hoog gewaardeerd. Deze pijlers scoren ten opzichte van 2010 enkele tiende punten hoger.

### **Bewonerspanels Veiligheid**

Naar aanleiding van de aanhoudende lage Feeddexscore van de complexen IBB en TWC op het gebied van veiligheid, hebben we twee bewonerspanels georganiseerd. Het doel van de bijeenkomsten was om met bewoners te bespreken welke acties ondernomen zouden moeten worden om het gevoel van veiligheid te vergroten. Tijdens de panels bleek dat inbraakpreventie en brandveiligheid de belangrijkste thema's zijn als het gaat om veiligheid. De oplossingen die de bewoners aandroegen waren gericht op zowel technische aanpassingen als betere voorlichting.

#### *Technische aanpassingen*

Afdeling Beheer heeft alle oplossingsvoorstellen van de bewoners bekeken. Een aantal aanpassingen kon in 2011 nog worden gedaan. Zo konden we de bewoners snel feedback geven op de voorstellen die ze gedaan hebben en zagen ze gelijk resultaat. Verder wordt in 2012 in overleg met gemeente en politie naar verlichting en onderhoud van de openbare ruimte gekeken.

#### *Voorlichting: prijsvraag*

Bewoners van beide complexen gaven aan dat de voorlichting op sommige punten beter kan. Daarom hebben wij ze gevraagd een campagne te bedenken die volgens hen aanslaat bij bewoners. Hierop hebben we zes campagnevoorstellen binnen gekregen van de deelnemers aan het bewonerspanel. De winnende campagne is bedacht door een IBB-bewoner en wordt in 2012 uitgevoerd.

## **KWH**

De SSH is continu bezig de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren. We doen niet alleen doorlopend onderzoek onder onze bewoners, ook wil de SSH met haar dienstverlening voldoen aan de eisen die KWH stelt.

We hebben in 2011 het KWH-label behaald. In 2010 en 2011 hebben de medewerkers van Afdeling Wonen alles op alles gezet om het label te kunnen behalen. In 2010 behaalden we de eerste onderdelen. Na een vervolgmeting in 2011 zijn ook de benodigde laatste voldoendes gehaald. Het label is geldig tot en met 14 maart 2013.

In 2011 hebben wij het label behaald met de volgende cijfers:

Onderdeel	Cijfer
Corporatie bellen	7,1
Woning betrekken	7,4
Woning onderhouden	7,6
Klachten afhandelen ( <i>norm 6,5</i> )	6,7
Woning verlaten	8,3
Corporatie bezoeken	7,8
Woning zoeken	7,9
Reparatie uitvoeren	7,5
Huur betalen	7,6

### *Nieuw KWH Studentenlabel*

Jarenlang zijn we bezig geweest te voldoen aan de KWH-eisen. Dit had nogal wat voeten in de aarde, omdat het KWH soms een bepaalde werkwijze voorschreef die niet overeenkwam met onze visie en werkwijze. Daarom zijn we de discussie aangegaan met het KWH, wat uiteindelijk heeft geleid tot een nieuw Studentenlabel voor 2012. Een label waarin niet de werkwijze centraal staat, maar de tevredenheid van onze huurders.

## **Klachtenafhandeling/ Geschillencommissie**

In 2011 zijn er 41 klachten (geen reparatieverzoeken) bij de SSH gemeld. Deze zijn vervolgens met de betrokkenen afgehandeld en hebben niet geleid tot indiening bij de externe Geschillencommissie van de SSH. De Geschillencommissie bestaat uit drie leden en drie plaatsvervangende leden. Zij worden benoemd door de directie van de SSH. Periodiek wordt middels de kwartaalrapportage aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd over ingediende klachten en de afhandeling ervan.

## **Huur en huurbetaling**

### **Gemiddelde huurverhoging en de jaarlijkse huurverhoging**

De gemiddelde huurverhoging voor de kamers en woningen in ons bezit per 1 juli was 1,2%. De maximale huurverhoging in 2011 was 1,2%.

### **Bezwaar tegen de huurverhoging**

In 2011 is er geen bezwaar aangetekend tegen de huurverhoging per 1 juli.

### **Huromzet en achterstand**

De bruto jaarhuur van alle kamers en woningen (eigen bezit) bedroeg eind 2011 circa € 33,9 miljoen. De betalingsachterstand van zittende huurders was op dat moment 0,68%. De huurinkomsten uit de bedrijfspanden bedroegen eind 2011 € 2.842.302. De betalingsachterstand was hier 0,72%.

### **Huurtoeslag**

Huurtoeslag loopt sinds enige jaren niet meer via de SSH. Huurders die hiervoor in aanmerking komen, vragen de huurtoeslag rechtstreeks aan bij de Belastingdienst.

### **Automatische incasso**

In 2011 betaalden 8.794 huurders (80%) de huur via automatische incasso. Bij dit percentage zijn de Short Stay huurders buiten beschouwing gelaten. Voor de korte periode dat ze in Nederland zijn, kunnen ze geen rekening bij een bank openen en dus ook geen machtiging afgeven.

**Ontruimingen**

De kantonrechter heeft in het verslagjaar 26 keer de huurovereenkomst met een huurder ontbonden. In 18 gevallen is er ook daadwerkelijk ontruimd; in bijna alle gevallen door huurachterstand. In één geval was er sprake van ontruiming vanwege het telen van Hennep.

**Servicekosten**

De servicekosten zijn met alle huurders verrekend, conform de geldende regelgeving en binnen de voorgeschreven termijn. In het verslagjaar is een bedrag van circa € 526.000 aan servicekosten per saldo uitbetaald.

## 5 Organisatie

Eind 2011 waren er 84 medewerkers bij de SSH in dienst. De verdeling over fulltime/parttime en mannen/vrouwen was als volgt:

<b>Bezetting op 31/12/2011</b>	<u>man</u>	<u>vrouw</u>
Fulltime vast in dienst	30	14
Parttime vast in dienst	6	20
Fulltime tijdelijk in dienst	3	7
Parttime tijdelijk in dienst	0	4

### **Medewerkertevredenheidsonderzoek**

In november is een Medewerkertevredenheidsonderzoek gehouden. De verbeterpunten zijn: waardering, cultuur, communicatie en Het Nieuwe Werken / thuiswerken. Er zijn vier werkgroepen samengesteld, om in 2012 met verbetervoorstellen te komen. Tevens wordt ook door de werkgroepen onderwerpen als functie en betrokkenheid meegenomen.

### **SSH Café**

In december heeft een succesvolle sessie van het SSH Café plaatsgevonden. Dit is een personeelsbijeenkomst op locatie. Dit keer op de Archimedeslaan 16: een oud lesgebouw van de HU dat nu dé Utrechtse woon-, werk- en uitgaanslocatie is in Rijnsweerd. Onderwerp was het nieuwe ondernemingsplan. In kleinere groepjes is gebrainstormd over diverse ondernemingsplan onderwerpen als ondersteuning, betrokkenheid en bevoegdheid en verantwoordelijkheden

### **PV**

De SSH heeft een actieve personeelsvereniging. In 2011 werden er verschillende activiteiten georganiseerd, zowel op het gebied van cultuur als op het gebied van sport en ontspanning.

### **Arbo/Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim in 2011 was 3,8% (2010: 3,4%), waarvan 2,5% lang verzuim (2010: 1,8%). De SSH is aangesloten bij Arboned. De SSH heeft een actief ziekteverzuimbeleid. In 2011 waren enkele medewerkers langdurig ziek. Er is blijvende aandacht en begeleiding vanuit de organisatie en collega's. De bedrijfsarts wordt regelmatig door de SSH ingeschakeld voor advies en begeleiding. Medewerkers kunnen op eigen initiatief een afspraak maken om advies in te winnen bij de bedrijfsarts.

### **Preventief Medisch Onderzoek**

In 2011 hebben 19 medewerkers op vrijwillige basis deelgenomen aan het Preventief Medisch Onderzoek. Het doel van dit onderzoek is het voorkomen van beroepsziekten, bevorderen van de gezondheid en daarmee het verbeteren van het functioneren en de inzetbaarheid van de medewerkers.

De resultaten vallen gedeeltelijk samen met de uitkomsten van het Medewerkers tevredenheidsonderzoek. Uit het Preventief Medisch Onderzoek bleek dat het ontbreken van ontplooiingsmogelijkheden, stress, communicatie, intrinsieke motivatie de voornaamste oorzaken zijn van een verminderde inzetbaarheid en bevoegdheid.

Naar aanleiding van het onderzoek 2010 zijn de volgende zaken in 2011 aangepakt:

- Het houden van een Medewerkertevredenheidsonderzoek.
- Er is meer persoonlijke aandacht voor de medewerker gekomen o.a. door aanpassing van de functioneringsformulieren, het aanbieden van stoelmassages en het organiseren van fruitweken, waarbij de SSH een mooie selectie fruit aanbiedt aan alle medewerkers.

## Ondernemingsraad

### Inleiding

Het afgelopen jaar heeft vooral in het teken gestaan van het nieuwe ondernemingsplan (2012-2016). Daarnaast is de OR betrokken geweest bij tal van zaken zoals bijvoorbeeld de digitale dienstverlening en het persoonsgebonden opleidingsbudget.

Hieronder is kort samengevat wat het afgelopen jaar de belangrijkste zaken waren:

- *Ondernemingsplan 2012 - 2016*  
Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan het nieuwe ondernemingsplan. Naast de periodieke afstemming met de directie heeft ook de achterban van zich laten horen. Dit heeft tot een advies geleid waaraan alle medewerkers zich hebben geconformeerd en waarover iedereen positief is.
- *Samenvoeging Technisch Beheer en Dagelijks Beheer*  
In 2011 zijn de mogelijkheden onderzocht om de afdelingen Technisch Beheer en Dagelijks Beheer samen te voegen. Dit lijkt een logische stap, maar is geen eenvoudige opgave. Daarom is de OR hierbij betrokken. Door goede afspraken te maken met de betrokkenen en directie is een concreet plan opgesteld. Ook hiervoor heeft de OR een (positief) advies uitgebracht.
- *Uitkomst risico inventarisatie en evaluatie (RIE) en preventief medisch onderzoek (PMO)*  
Ook bij de RIE en het PMO is de OR het afgelopen jaar betrokken geweest. De OR ziet toe op de naleving van de adviezen en denkt mee over verbeteringen die aan te brengen zijn.

### Samenstelling OR

Ook in 2011 heeft er een wijziging in de samenstelling van de OR plaatsgevonden. Noortje van den Broek heeft de plaats ingenomen van Annemiek van Vondel. De OR heeft momenteel nog één vacature open staan. De OR bestaat uit de volgende personen: Lexan Pieterse, Alex Brust, Noortje van den Broek en Arnold Nieuwendijk.

## 6 Financieel beheer

### Resultaatontwikkeling

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2011 bedraagt € 2.806.000 (2010: € 5.600.000). In onderstaand overzicht vergelijken we het resultaat 2011 met dat van 2010. We geven een toelichting bij posten die een belangrijke afwijking vertonen.

Resultatenanalyse (in miljoenen euro)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Huren en vergoedingen	35,3	34,9
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>10,6</u>	<u>11,2</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>45,9</u>	<u>46,1</u>
Afschrijvingen/waardeveranderingen	1,8	1,3
Salarissen en sociale lasten	5,0	4,9
Lasten onderhoud	8,9	6,3
Overige bedrijfslasten	<u>18,2</u>	<u>18,5</u>
Totaal bedrijfslasten	<u>33,9</u>	<u>31,0</u>
	<u>12,0</u>	<u>15,1</u>
Rentebaten	0,3	0,2
Rentelasten	<u>9,5</u>	<u>9,7</u>
Resultaat voor belastingen	<u>2,8</u>	<u>5,6</u>

#### *Huren en vergoedingen*

De huren en vergoedingen zijn toegenomen met € 0,4 miljoen. Deze toename kwam als volgt tot stand:

• Aanpassing voorschotten servicekosten (zie ook overige bedrijfslasten)	-/- 0,1
• Reguliere huurverhoging per 1 juli	0,4
• Andere redenen, zoals harmonisatie ineens bij bewonersmutatie	<u>0,1</u>
Totaal	<u>0,4</u>

#### *Overige bedrijfsopbrengsten*

• Lagere opbrengsten tijdelijk beheer door afname eenheden	<u>0,6</u>
--	------------

#### *Afschrijvingen/waardeveranderingen*

Deze post ad € 1,8 miljoen is als volgt te specificeren:

• Afschrijving op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0,8
• Onrendabele investering onderhanden projecten	<u>1,0</u>
Totaal	<u>1,8</u>

Onder de post 'Onrendabele investering onderhanden projecten' is de verwachte onrendabele top opgenomen van de onderhanden projecten Biltstraat en Aurora.

#### *Lasten onderhoud*

De specificatie luidt:

• Planmatig onderhoud	6,9
• Dagelijks onderhoud, incl. mutatie- en contractonderhoud	1,6
• Uitgaven leefbaarheid	<u>0,4</u>
Totaal	<u>8,9</u>

De stijging van de post onderhoud ten opzichte van 2010 met € 2,6 miljoen komt volledig voor rekening van het planmatig onderhoud. Eind 2010 zijn de projecten groot onderhoud Hofje Kerkstraat en vervanging liften IBB-complex opgedragen. De uitvoering vond in het verslagjaar 2011 plaats.

### **Financiële continuïteit**

Eind 2011 is het ondernemingsplan 2012 – 2016 opgesteld. In dit nieuwe ondernemingsplan wordt voor de komende jaren uitgegaan van een aanzienlijke groei in het aantal verhuureenheden. In de periode van het ondernemingsplan en de vier jaar daarna, wil de SSH in totaal haar voorraad uitbreiden met tussen 3.000 en 6.000 eenheden. Dit zal niet allemaal in eigendom zijn; het beheer voor derden zal worden uitgebreid met circa 2.500 eenheden. De uitbreiding zal zich ook niet allemaal in Utrecht voordoen. De SSH streeft naar een uitbreiding van het beheer buiten Utrecht met eveneens circa 2.500 eenheden.

Deze opgave voor de komende jaren is ambitieus en kan alleen maar worden gerealiseerd bij voldoende weerstandsvermogen en een positieve ontwikkeling van de operationele kasstromen. Met andere woorden: de financiële continuïteit moet zowel op de korte als op de lange termijn gewaarborgd zijn. Om dit te bereiken zijn in het ondernemingsplan een aantal concrete financiële doelen opgenomen zoals, verruiming van de huurinkomsten, terugdringen van de bedrijfslasten met 20% en temporisering van de stijging van de onderhoudskosten.

De kaders voor het aantrekken van financiële middelen staan onder meer in het treasury-statuuut. De treasury-doelstellingen staan in een treasury-jaarplan, dat elk jaar herzien wordt. De doelstellingen van treasury zijn onder andere het waarborgen van voldoende liquiditeit op korte en lange termijn en het beheersen van renterisico's. Begin 2012 is het vigerende treasurystatuuut herzien en aangepast aan de veranderende regelgeving binnen de corporatiesector en de veranderingen op de financiële markten.

In de volgende onderdelen zijn gegevens opgenomen over financierbaarheid, ontwikkeling van weerstandsvermogen, solvabiliteit, liquiditeit en bedrijfswaarde. Deze gegevens zijn ontleend aan de begroting 2012 en de meerjarenbegroting 2013 – 2021.

### **Financierbaarheid**

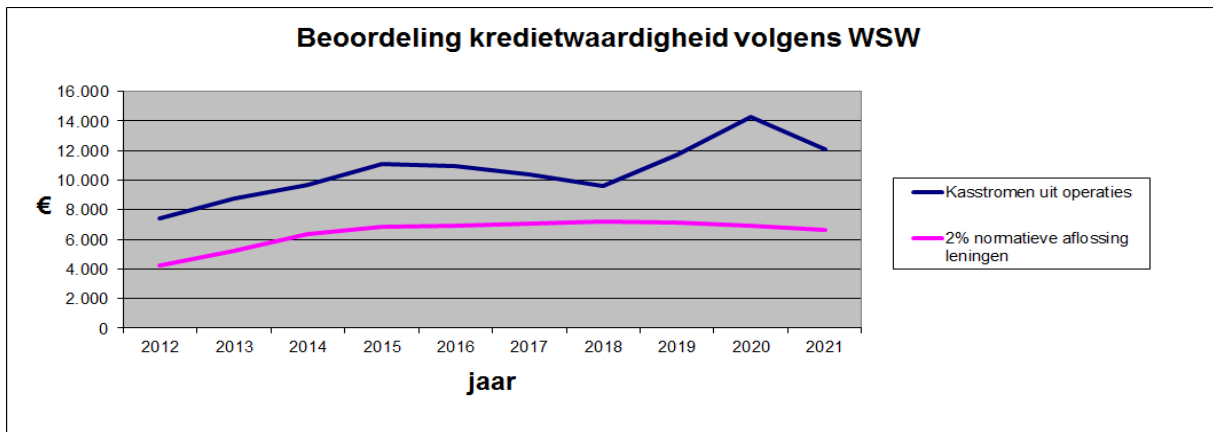
SSH trekt vreemd vermogen aan met gebruikmaking van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Jaarlijks beoordeelt het WSW de kredietwaardigheid van haar deelnemers. Een belangrijke voorwaarde voor borging is dat de we een positieve kasstroomontwikkeling hebben. Het WSW houdt daarbij rekening met een normatieve aflossing van 2% van de leningenportefeuille. Aan de hand van de kasstroomontwikkeling en de financieringsbehoefte voor de komende drie jaar, stelt het WSW het zogenaamde faciliteringsvolume vast.

Op grond van de recente beoordeling is het WSW van mening dat SSH onveranderd kredietwaardig is. Het faciliteringsvolume gebaseerd op onze investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2012 tot en met 2014 is door het fonds vastgesteld op € 142,6 miljoen<sup>3</sup>.

Volgens de (meerjaren)begroting 2012 - 2021 is een faciliteringsvolume van € 142,6 miljoen voldoende om de verwachte investerings- en herfinancieringsverplichting voor 2012 tot en met 2014 na te komen. Ook voor de jaren na 2014 resteert na normatieve aflossing een positieve operationele kasstroom. Op grond hiervan verwachten wij geen problemen met betrekking tot de borging van de toekomstige investeringen en de herfinanciering van bestaande leningen. In onderstaande figuur is voor de begrotingsperiode een overzicht opgenomen van de kasstroomontwikkeling en de normatieve aflossing van de leningen.

---

<sup>3</sup> Het WSW kan het faciliteringsvolume bijstellen aan de hand van nieuwe prognoses, feiten en omstandigheden. Het vrijgegeven faciliteringsvolume bedraagt eind maart 2012 € 72 miljoen. Hiervan is vanaf 1 januari 2012 € 12 miljoen ingezet voor nieuwe leningen.

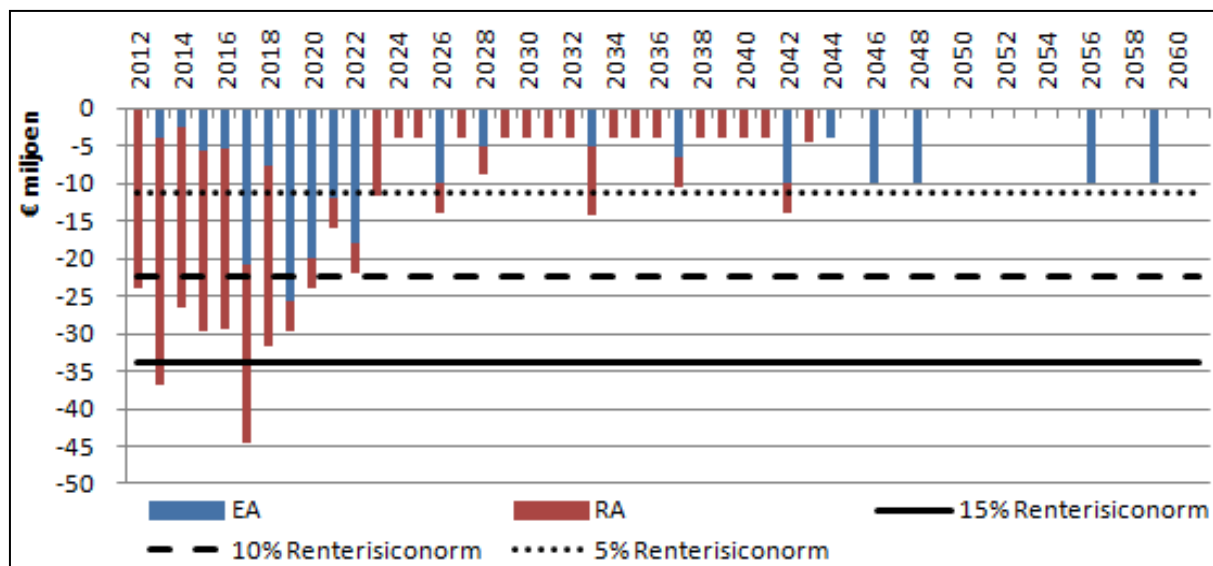


### Beheersing renterisico

Naast het veiligstellen van de financierbaarheid, is de beheersing van het renterisico een belangrijke taak voor het waarborgen van financiële continuïteit. Wij willen het renterisico zodanig spreiden, dat er een evenwichtig verloop ontstaat en dat we goed kunnen inspelen op ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Met name door (onzekere) investeringen in nieuwbouw en aankoop van verhuureenheden, ontstaat er een aanzienlijk bedrijfseconomisch renterisico. Over het algemeen wordt dit risico niet ingedekt voordat meer zekerheid bestaat over deze projecten.

Het WSW definieert het renterisico als de jaarlijkse eindaflossing van leningen, vermeerderd met de renteherzieningen in enig jaar, verminderd met geormerkte beleggingen en reeds geborgde nieuw aangetrokken financiering. Dit renterisico mag maximaal 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille bedragen. Zoals zichtbaar in onderstaand figuur voldoen we, op 2013 en 2017 na, ieder jaar aan deze eis. De jaren 2013 en 2017 vertonen een lichte overschrijding van de WSW norm van 15%, veroorzaakt door de twee aangetrokken "leningen met variabele hoofdsom (LVH)" van elk € 10 miljoen. In 2019 lopen beide leningen af. Gelet op de verwachting dat de leningenportefeuille de komende jaren in omvang verder zal toenemen, zal deze lichte overschrijding de komende jaren geleidelijk eruit lopen.

In onderstaand overzicht is het WSW-renterisico voor de komende jaren weergegeven.



### Ontwikkeling weerstandsvermogen en solvabiliteit

Een van de kaders voor het financiële beleid is dat het weerstandsvermogen van SSH niet onder het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen, zoals vastgesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), zal uitkomen. Volgens de berekeningen van het CFV van medio 2011, zal de solvabiliteit van SSH afnemen van 21,6% ultimo 2009 tot 16,5% ultimo 2015.



Op grond van de door ons ingediende prognosegegevens concludeert het Fonds dat de activiteiten van SSH in financieel opzicht passen bij onze vermogenspositie, hetgeen tot een A1-oordeel leidt<sup>4</sup>. Het Centraal Fonds heeft eveneens een risicoprofiel voor SSH opgesteld. Dit profiel stelt een ondergrens aan ons vermogen van 12,6% eind 2015. Hierbij moet worden opgemerkt dat het continuïteitsoordeel gebaseerd is op een ontwikkeling van de vermogenspositie zonder hierbij rekening te houden met de gevolgen van de huurtoeslagheffing vanaf 2014<sup>5</sup>. Volgens de berekeningen van het CFV tendeert het vermogen van SSH ultimo 2015 richting de ondergrens indien alsnog rekening gehouden wordt met de huurtoeslagheffing.

Daarnaast zijn in de cijfers van het Centraal Fonds nog niet de voorgenomen investeringen uit ons ondernemingsplan 2012 – 2016 doorgerekend. Momenteel worden de ingediende prognosecijfers volgens de Dpi 2012 door het Fonds beoordeeld. Naar verwachting zullen onze voorgenomen maatregelen ter verbetering van de operationele kasstroom zoals huurverruiming en lastenbesparing, voldoende zijn om met betrekking tot de verwachte ontwikkeling van onze continuïteit, het A-oordeel te kunnen behouden.

De begroting 2012 en de meerjarenbegroting 2013 - 2021 is eind 2011 opgesteld op basis van onze *interne parameters* en met als uitgangspunt het ondernemingsplan 2012 – 2016. Volgens deze berekeningen zal de solvabiliteit in de begrotingsperiode tot 2021 licht afnemen.

Bij het bepalen van de resultaten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

-	<i>Huurverhoging (jaarlijkse aanpassing per 1 juli)</i>		
	2012 t/m 2021	: 2,0%	beleid CFV
-	<i>Huurderving in de exploitatierekening per jaar</i>		
	2012 t/m 2021	: 1,0%	eigen beleid
-	<i>Stijging variabele lasten per jaar</i>		
	2012 t/m 2021	: 2,0%	beleid CFV
-	<i>Stijging personeelskosten per jaar</i>		
	2012 t/m 2021	: 3,0%	beleid CFV
-	<i>Stijging onderhoudslasten</i>		
	2011 t/m 2016	: 2,0%	eigen beleid
	2017 t/m 2021	: 3,0%	beleid CFV
-	<i>Rentepercentage (10 jaar) gehanteerd voor financieringsbehoefte</i>		
	2012	: 3,2%	eigen beleid
	2013	: 3,5%	eigen beleid
	2014	: 3,75%	eigen beleid
	2015	: 4,0%	eigen beleid
	2016	: 4,5%	eigen beleid
	2017 t/m 2021	: 5,25%	beleid CFV

### **Ontwikkeling bedrijfswaarde 2012 - 2016**

Vanaf het boekjaar 2012 is de herziende Richtlijn 645 voor woningcorporaties integraal van toepassing. De belangrijkste wijzigingsvoorstellen ten opzichte van de huidige Richtlijn betreffen:

1. het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
2. het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed.

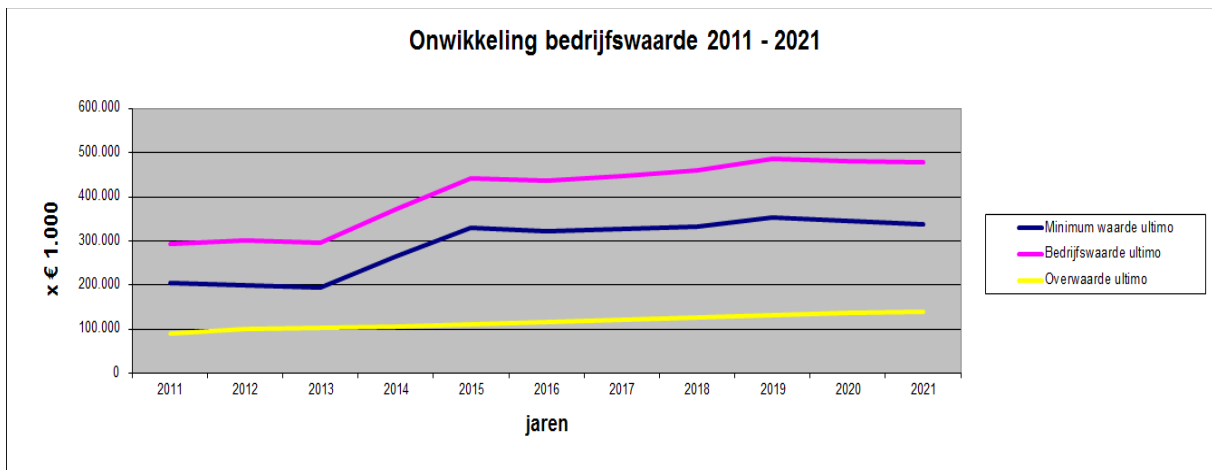
De begroting 2012/meerjarenbegroting 2013 – 2021 is op deze herziende richtlijn aangepast. Met name punt 2 heeft een cijfermatige invloed op de begroting. De SSH hanteert al enkele jaren als actuele waarde begrip de bedrijfswaarde per product-markt combinatie (PMC). Deze sluit namelijk goed aan bij de typering van ons bezit als bedrijfsmiddel en niet als vastgoedbelegging met het oog op verkoop. Voor nieuwbouw en aankoop van bezit wordt bij ingebruikname de bedrijfswaarde berekend.

<sup>4</sup> 2011: 93% van de corporaties A 1-oordeel (2010: 84%)

<sup>5</sup> Met het oog op noodzakelijke buizingingen, is de overheid voornemens om deze heffing al in 2013 in te laten gaan.

Indien de stichtingskosten hoger uitkomen dan de bedrijfswaarde wordt de zogenaamde onrendabele top direct ten laste van het resultaat gebracht. De bedrijfswaarde kan zich in de toekomst zowel positief als negatief ontwikkelen, afhankelijk van de ontwikkelingen in de parameters.

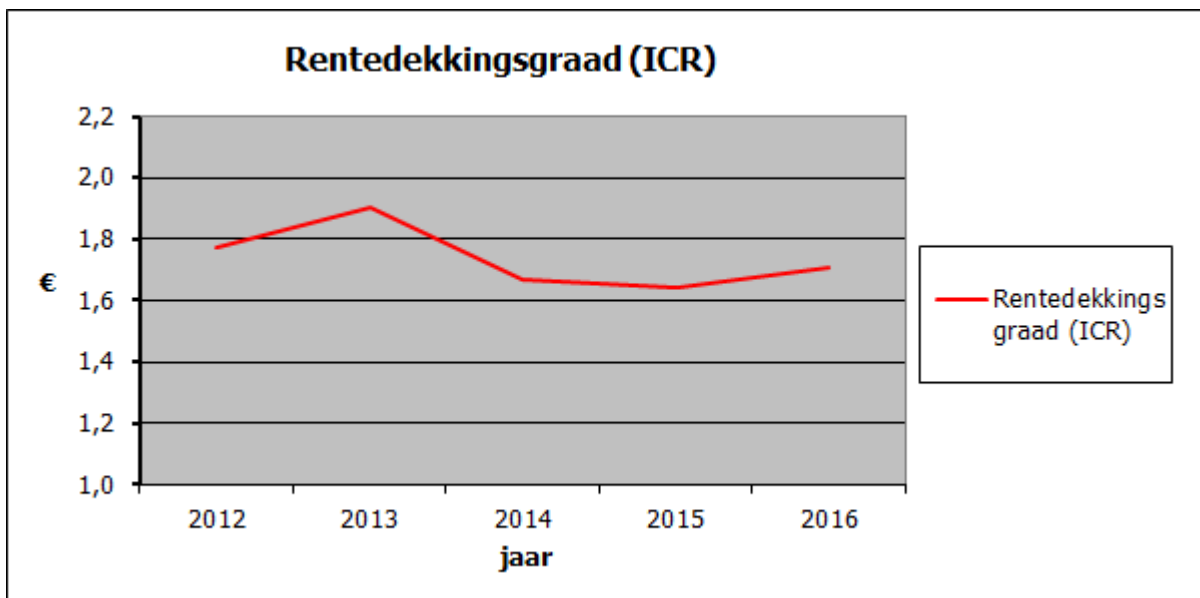
In de begrotingsperiode wordt geïnvesteerd in diverse nieuwbouwprojecten. Dit onroerend goed wordt grotendeels toegevoegd aan bestaande PMC's. In onderstaand overzicht is voor de jaren 2012 tot en met 2021 de ontwikkeling van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde weergegeven.



### Rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio)

De rentedekkingsgraad (ICR) geeft aan hoe vaak uit de netto kasstroom, de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen (leningen en bankkrediet) kan worden betaald. Ook geeft dit kengetal aan in hoeverre de SSH nog leningen, met de daaraan verbonden rentelasten, aan kan gaan. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner het risico dat we niet onze renteverplichtingen na kunnen komen. De berekening van de ICR wordt gebaseerd op de netto kasstroom, na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun. In onze sector wordt over het algemeen een ondergrens voor de ICR gehanteerd van 1,3.

In onderstaande grafiek is de verwachte ontwikkeling van de ICR opgenomen voor de jaren 2012 t/m 2016. Uit de grafiek blijkt dat de ICR in die periode ruim boven de ondergrens van 1,3 blijft.



## Liquiditeit

Binnen de financiële structuur zijn naast de kapitaal- en vermogenscomponenten op lange termijn ook de middelen en verplichtingen op korte termijn van belang. De liquiditeit is de verhouding tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden. Bij een goede liquiditeit kunnen we steeds voldoen aan onze korte termijnbetalingsverplichtingen. Een liquiditeit van groter dan één is voldoende.

Ultimo 2011 bedroeg de liquiditeit 1,1. Indien noodzakelijk zal, bij een tekort aan liquide middelen, lang vreemd vermogen worden aangetrokken om de liquiditeit te verbeteren.

## Financiering

In het jaar 2011 is het schuldrestant van de langlopende leningen per saldo met circa € 0,4 miljoen afgenomen tot € 199 miljoen. Er werd 1 lening met een hoofdsom van € 5 miljoen met een rente van 5,32% afgelost in verband met het bereiken van de contractuele einddatum. Hiervoor werd een nieuwe lening van eenzelfde bedrag aangetrokken tegen een tarief van 3,9%. Als gevolg van deze mutatie daalde het gemiddelde rentepercentage over de leningenportefeuille in het verslagjaar verder tot 4,44% (2010: 4,51%). Daarnaast bedroeg de reguliere jaarlijkse aflossing € 0,4 miljoen.

## Derivaten

In het jaar 2011 hebben we drie derivaten contracten gesloten met ABN-AMRO Bank. Deze derivaten, met een totale onderliggende waarde van € 40 miljoen, kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin-calls, CSA's, breaks etc. De contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het zekere renterisico op het project 'De Trip' in Utrecht. Medio 2012 moet de grond voor dit project worden afgenomen en de start van de bouw wordt verwacht rond het vierde kwartaal 2013. Aanvullend merken wij op dat rente-instrumenten (derivaten) overeenkomstig het treasury-statuuut, slechts ingezet mogen worden voor afdekking van renterisico's. In onderstaand overzicht zijn de modaliteiten van de Swaps opgenomen.

Hoofdsom	Type	Storting	Einddatum	SSH betaalt	SSH ontvangt
€ 10,0 miljoen	Swap	1-jul-2013	1-jul-2023	3,0200%	3 maands Euribor
€ 15,0 miljoen	Swap	2-jan-2014	2-jan-2024	3,1400%	3 maands Euribor
€ 15,0 miljoen	Swap	1-jul-2014	1-jul-2025	3,2675%	3 maands Euribor

## Interne risicobeheersing

SSH opereert financieel volledig zelfstandig. Die zelfstandigheid houdt in dat op een verantwoorde manier met onze middelen wordt omgegaan. In deze paragraaf zijn de belangrijkste risico's beschreven en de beheersmaatregelen die ervoor getroffen zijn.

### *Administratieve organisatie-interne controle risico's*

Het gaat hierbij om risico's van onbetrouwbare informatievoorziening als gevolg van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controle. Met betrekking tot deze risico's zijn bij ons de volgende beheersinstrumenten aanwezig:

- voor het personeel zijn functiebeschrijvingen aanwezig;
- de procuratie is vastgelegd;
- er zijn actuele beschrijvingen aanwezig van bestaande procedures;
- van de belangrijkste processen zijn werkbeschrijvingen aanwezig;
- er is een systeem van kwartaalrapportage;
- er is een integriteitsprotocol/gedragscode;
- er is een 'Klokkenluiderregeling'.

Wij hebben de AO/IC-functie ondergebracht bij een medewerker die rechtstreeks rapporteert aan de directeur.

### *Frauderisico's*

In 2009 is door Deloitte een fraude-risicoscan uitgevoerd. De uitkomsten van het rapport geven aan dat wij voldoende maatregelen hebben getroffen om de kans op fraude te minimaliseren. Een aantal relevante aanbevelingen voor verbetering zijn inmiddels verwerkt in de procedures.

### *Woningmarktrisico's*

SSH acht de woningmarktrisico's op dit moment minimaal. We kennen van oudsher geen leegstand en de vraag naar studentenkamers is nog altijd groter dan het aanbod. Het aantal ingeschreven studenten bij de Universiteit Utrecht neemt nog ieder jaar toe. De prognose voor het komende decennium geeft een constante groei van studentenaantallen aan. Uitgangspunt bij nieuwbouw of het verwerven van woningen van derden is primair, dat de eenheden aansluiten bij de woonwensen van de student. Gewilde locaties zijn met name de oostkant van de stad en de Uithof.

Om de woningmarktrisico's te beheersen wordt door ons gebruik gemaakt van:

- een systeem om periodiek de klanttevredenheid te meten (Feeddex100);
- woningmarkt- en woonwensenonderzoek in samenwerking met gemeente, Universiteit Utrecht en Hogeschool Utrecht onder leiding van professor Hooimeijer.

Gezien het bovenstaande, achten wij het marktrisico van geringe omvang.

### *Risico's met betrekking tot het overheidsbeleid*

De afgelopen jaren zijn er grote wijzigingen aangebracht in het overheidsbeleid. Het betreft hier fiscale maatregelen, het vervallen van faciliteiten en specifieke branchemaatregelen, zoals de Huurtoeslagheffing die naar verwachting in 2013 zal ingaan. Deze hebben grote invloed (gehad) op onze financiële positie. In de toekomst zullen deze gevolgen voelbaar blijven. We verwachten dat het overheidsbeleid de komende jaren aan veranderingen onderhevig blijft. Het ligt in de lijn der verwachting dat dit een verdere nadelige invloed zal hebben op onze financiële positie. In eerste instantie zullen we proberen dit te compenseren door het genereren van extra opbrengsten uit bijvoorbeeld verruiming van de huurinkomsten en het beheer voor derden. Daarnaast zetten we het beleid van de afgelopen jaren voort op het gebied van kostenbeheersing. Mochten deze maatregelen nog niet voldoende zijn, dan zullen we in het uiterste geval gebruik maken van de mogelijkheid om in 'slechte' tijden af te zien van geplande investeringen. In de meerjarenprognose wordt de ruimte gehouden om hierop te sturen.

### *Financiële risico's*

Alle activiteiten en plannen van SSH worden jaarlijks vertaald in een begroting/meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt deze begroting/meerjarenbegroting nader uitgewerkt voor een periode van tien jaar. De realisatie wordt bewaakt via de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De belangrijkste financiële risico's betreffen het niet kunnen waarborgen van onze financiële continuïteit, alsmede het financierings- en liquiditeitsrisico.

Om deze risico's voldoende te kunnen beheersen zijn onder meer de volgende maatregelen getroffen:

- het definiëren van een minimale solvabiliteitseis conform de vastgestelde ondergrens van het CFV;
- het blijvend voldoen aan de kredietwaardigheidseis van het WSW;
- de Raad van Commissarissen stelt jaarlijks de begrenzing bevoegdheden directeur vast;
- het hanteren van een liquiditeitsprognose;
- het hanteren van een treasurystatuut ten behoeve van alle treasuryactiviteiten;
- het voorzien in een treasuryjaarplan;
- het renterisico wordt gelimiteerd door jaarlijks als plafond de WSW-norm van 15% te hanteren;
- rente-instrumenten worden alleen gebruikt voor het afdekken van renterisico's;
- het hanteren van een leningen vervalkalender;
- het beheersen van de risico's bij verbindingen;
- het bewaken en analyseren van de huurachterstanden;.
- er wordt gewerkt aan een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.

### *Projectrisico's*

Met het complexer worden van de projectontwikkeling en grond- en objectverwerving gedurende het laatste decennium, zijn de risico's bij projecten toegenomen. Als projectrisico's gelden bijvoorbeeld vertragingen, het achterwege blijven van de benodigde vergunningen en onvoorziene budgetoverschrijdingen. Wanneer daarnaast SSH onvoldoende 'in control' is bij een project, wordt het risico gelopen dat er verplichtingen worden aangegaan buiten autorisaties, het programma van eisen niet wordt gevolgd, onjuiste of geen aanbestedingsprocedures worden gevolgd of de bouwregelgeving niet wordt gevolgd. We verwachten de komende jaren een groeiend aantal projecten in voorbereiding of ontwikkeling te hebben waardoor deze risico's sterk toenemen. In verband hiermee wordt in 2012 een investeringsstatuut opgesteld waarin onder meer de interne kaders voor investeringsbeslissingen zijn beschreven.

De bewaking van de projectrisico's geschiedt langs drie lijnen.

Allereerst worden alle projecten in de kwartaalrapportages aan de Raad van Commissarissen gemonitord aan de hand van een aanduiding in welke van twaalf onderscheidene projectfasen een project zich bevindt en op welke wijze het project vordert. Dit is gekoppeld aan alle relevante financiële informatie.

Ten tweede worden de projecten intern beheerst met verder verdiepende actuele en betrouwbare informatie over de projectresultaten en kasstromen. Er worden van afgewikkelde projecten nacalculaties gemaakt op grond waarvan nieuwe bedrijfswaardeberekeningen worden opgesteld en inzichtelijk gemaakt voor het managementteam. Het managementteam krijgt deze informatie ter goedkeuring aangeboden.

Ten derde komt, ten behoeve van de voorbereiding van de besluitvorming in de Raad van Commissarissen, de projectcommissie op afroep bijeen indien er sprake is van mogelijke verwerving van grotere projecten, die het financiële mandaat van de directie overstijgen of in gevallen waarbij afstemming over risico's bij projectontwikkeling raadzaam is.

#### *Onderhoudsrisico's*

Het gaat hierbij onder meer om het risico van hogere onderhoudslasten door onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het woningbezit en/of de marktontwikkelingen.

Ter beheersing van deze risico's:

- beschikt de SSH over een systeem voor strategisch voorraadbeheer;
- wordt jaarlijks een schouw op het bezit uitgevoerd waarvan de uitkomsten worden vertaald naar de (meerjaren)onderhoudsbegroting;
- wordt jaarlijks de (meerjaren)onderhoudsbegroting geactualiseerd;
- wordt gewerkt met kengetallen voor dagelijks onderhoud (klachten-, mutatie- en contractonderhoud);
- wordt de woningcartotheek van het woningbezit continue actueel gehouden.

#### *Verbindingen*

Met het oog op de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, wordt momenteel gewerkt aan een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen.

#### *Fiscale risico's*

Hierbij gaat het om de risico's van het niet naleven van de regelgeving en de daaruit voortvloeiende naheffingen en boetes. Gelet op het toenemende fiscale regime waar corporaties mee te maken krijgen, wordt in een vroeg stadium inzicht gezocht omtrent de diverse fiscale aspecten. Om deze risico's voor ons te beperken wordt geregeld gebruik gemaakt van externe expertise.

#### *Conclusie*

Resumerend kan gesteld worden dat de SSH zich bewust is van de hierboven genoemde risico's en dat er in belangrijke mate reeds maatregelen getroffen zijn om mogelijke risico's te vermijden dan wel te beheersen. De risicoafweging en de verantwoording daarover is voor het management en de interne toezichthouders vanuit de good governance gedachte een steeds belangrijker rapportage onderdeel.

#### **Verklaring over de besteding van middelen**

SSH heeft in het verslagjaar haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

## 7 Governancestructuur

De SSH is een Toegelaten Instelling ex artikel 70 van de Woningwet en heeft de rechtsvorm van stichting. Door de verantwoordelijk Minister is de SSH in 2009 landelijk toegelaten.

Het bestuur van de SSH bestaat uit één persoon. De heer A.F.R. (Ton) Jochems, geboren in 1955, is als directeur-bestuurder in dienst getreden in 2000. Het betreft een aanstelling voor onbepaalde tijd. Hij bekleedt geen nevenfunctie.

Artikel 7 lid 1 van het Besluit beheer sociale-huursector bepaalt dat de SSH dient te voorzien in een intern toezichthoudend orgaan. Dit orgaan is onze Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen was in 2011 als volgt samengesteld:

- Drs. H.F.A.M. Huijsmans (voorzitter)
- Drs. M.L. van Kleef (plaatsvervangend voorzitter)
- Drs. P.H.M. Tankink (lid,)
- Drs. J.J.H. Roncken (lid)
- Drs. M. van der Linden (lid per 1 juli 2011)

De heren Roncken en Van der Linden zijn benoemd op voordracht van huurdersorganisatie BoKS, de heer Huijsmans is benoemd op voordracht van de Universiteit Utrecht en Hogeschool Utrecht.

Bestuur en Raad onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties, de Aedescode, de Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Honoreringscode Commissarissen.

De SSH volgt op 2 punten de in de Governancecode opgenomen uitwerking niet:

### Onafhankelijkheid commissarissen

In september 2011 is dhr. Prof. Dr. E.J.J. Schenk MBA benoemd als lid van de Raad van Commissarissen met ingang van januari 2012. Dhr. Schenk is al lange tijd werkzaam bij de Universiteit Utrecht en derhalve bij een organisatie die een belangrijke zakelijke relatie met de SSH heeft. In dit licht bezien is hij niet onafhankelijk op grond van artikel III.2.2d van de Governancecode. Omdat dhr. Schenk niet betrokken is, noch geweest, bij de besluitvormingsprocessen rond deze relatie, acht de Raad van Commissarissen hem in staat zijn rol als commissaris adequaat te vervullen.

### Belanghebbenden

Tot haar belangrijkste belanghebbenden rekent de SSH huurders (organisaties), gemeenten, onderwijsinstellingen, collega-corporaties en maatschappelijke ondernemingen. De SSH staat een beleid van samenwerking nadrukkelijk voor vanuit de visie dat de eigen doelstellingen en die van de samenwerkingspartner zo het best kunnen worden gerealiseerd. De SSH stemt haar ambities en doelen af met de huurdersorganisaties, de gemeenten en onderwijsinstellingen in haar werkgebied. Deze categorieën belanghebbenden hebben meegewerkt aan de totstandkoming van het vigerende ondernemingsplan. Zodoende houdt de SSH rekening met de wensen en verwachtingen van haar belanghebbenden. Door middel van het jaarverslag en in het reguliere overleg met de verschillende partijen, legt de SSH verantwoording af over de realisatie van doelstellingen.

## 8 Raad van Commissarissen

### Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 16 van de statuten omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het huishoudelijk reglement voor de Raad van Commissarissen d.d. 9 maart 2011. In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk 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 Commissarissen:

- BBSH, de Aedescode en de Governance Code;
- ondernemingsplan 2008 – 2012;
- begroting 2011 en meerjarenbegroting 2012 – 2020;
- statuten;
- participatiereglement;
- kasstroomontwikkeling;
- risico-en beheersingssysteem en planning en controlcyclus;
- treasurystatuut;
- prestatieafspraken gemeente Utrecht.

### Raad van Commissarissen

Volgens de statuten telt de Raad vijf tot zeven leden. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door vijf leden.

In 2010 heeft de Raad besloten tot een tijdelijke verlenging van het voorzitterschap van dhr. Huijsmans tot en met december 2011, omdat mevrouw Van Kleef pas een jaar later in de positie zou zijn voldoende tijd te kunnen besteden aan het voorzitterschap van de Raad. Met ingang van januari 2012 neemt mw. Van Kleef het voorzitterschap over van dhr. Huijsmans. Het jaar 2011 heeft, organisatorisch, in het teken gestaan van overdracht van het voorzitterschap en de voorbereiding voor de werving van twee nieuwe commissarissen. Het bestuur van de SSH bewonerskoepel BoKS heeft geadviseerd door de commissarissen Huijsmans en Roncken, besloten tot externe werving voor deze bewonerszetel. Na een gezamenlijke selectieprocedure heeft dit geresulteerd in de benoeming medio 2011 van dhr. Van der Linden. Met deze benoeming is de Raad weer op volle sterkte sinds het vertrek van mw. F. Mzallassi eind 2010.

Voorts is aan de hand van wegingscriteria de procedure gestart voor het vinden van een nieuw lid op voordracht van de Universiteit en de Hogeschool Utrecht gezamenlijk. In september 2011 is dhr. Prof. Dr. E.J.J. Schenk MBA op voordracht van deze hoger onderwijsinstellingen benoemd met ingang van januari 2012.

In 2011 heeft de Raad besloten om een stageplaats aan te bieden aan mw. drs. ing. A. Smals- de Jong in het kader van de "leergang aankomend commissaris" van de Vereniging voor Toezichthouders (VTW). Mw. Smals-de Jong neemt gedurende een jaar onder intensieve begeleiding van de voorzitter van de Raad deel aan vrijwel alle RvC-vergaderingen en commissiebijeenkomsten. In het dagelijks leven is mw. Smals de Jong werkzaam als concerncontroller en strategisch adviseur voor de gemeente Baarn.

Dhr. Huijsmans heeft zijn taken als voorzitter eind december 2011 overgedragen aan mw. Van Kleef. Hij vervulde 9 jaar verschillende functies voor de SSH, eerst als lid van de Raad en later in de rol van voorzitter van de Raad, voorzitter van de remuneratiecommissie, auditcommissie en projectcommissie.

Financiën, bedrijfsvoering, volkshuisvesting en governance zijn de terreinen waarop de heer Huijsmans bij uitstek deskundigheid heeft. Vanuit deze deskundigheden heeft hij in hoge mate bijgedragen aan de financieel gezonde corporatie die de SSH nu is met een sterke focus op de doelgroep student en een landelijke ambitie. In de roerige tijden waarin soms moest worden geopereerd is dit een grote verdienste, waarvoor zowel de Raad als de directie dhr. Huijsmans bijzonder erkentelijk is.

In het verslagjaar 2011 was de Raad als volgt samengesteld.

Drs. H.F.A.M. Huijsmans (voorzitter)

De heer Huijsmans is zelfstandig gevestigd als adviseur en interim manager. Hij was vanaf 1 augustus 2007 tot 1 november 2008 CEO en CFO van de Welzorg Group BV. Voorheen was hij na een periode van tien jaar werkzaam geweest in staf en management van de Universiteit Utrecht. Daarna was hij onder andere algemeen directeur/bestuurder van het Academisch Ziekenhuis te Utrecht, algemeen directeur van de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting in Rotterdam, algemeen directeur/bestuurder van het ziekenhuis Rijnstate in Arnhem, president directeur van het NOB en voorzitter van de Raad van Bestuur van het ziekenhuis Gelderse Vallei in Ede, het Diakonessenhuis in Utrecht en Zeist en van het Deventer Ziekenhuis. Tevens was hij voorzitter van de Raad van Commissarissen van woningcorporatie SWZ in Zwolle.

Hij is geboren in 1948 en bekleedt diverse nevenfuncties, waaronder:

- lid bestuur Gelredome te Arnhem;
- lid Raad van Toezicht GGZ NML te Venray;
- voorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Rentree Deventer.

De heer Huijsmans is in juni 2002 benoemd op voordracht van de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht. Op grond van een positief oordeel van de Raad van Commissarissen over zijn functioneren is hij in juni 2006 herbenoemd voor een tweede termijn tot januari 2011. Eind 2010 is zijn zittingstermijn op verzoek van de Raad met één jaar verlengd tot 1 januari 2012.

Deskundigheidsgebied: bedrijfsvoering, volkshuisvesting, governance en financiën.  
De heer Huijsmans is lid van de audit-, projecten- en remuneratiecommissie.

De heer Huijsmans is onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

Drs. M.L. van Kleef (lid)

Mevrouw Van Kleef is algemeen directeur van de Raad voor de Kinderbescherming, een taakorganisatie van het Ministerie van Veiligheid en Justitie en het Programmaministerie voor Jeugd en Gezin.

Zij was tot 2006 wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen, Groen en Water bij de gemeente Utrecht. Daarvoor bekleedde zij diverse functies onder andere bij de gemeente Den Haag, waaronder sectordirecteur van de sociale dienst en bestuursadviseur wethouder. Van 1998 tot 2001 was zij werkzaam als zelfstandig adviseur.

Zij is geboren in 1952 en bekleedt een nevenfunctie te weten:

- lid Raad van Commissarissen Vitens en vanaf november 2011 waarnemend voorzitter (waterleidingbedrijf);

Mevrouw Van Kleef is benoemd bij SSH per januari 2008 en op grond van een positief oordeel van de Raad van Commissarissen over haar functioneren eind 2011 herbenoemd voor een tweede en laatste termijn van 2012 – 2017.

Deskundigheidsgebied: volkshuisvesting, jeugdzorg en openbaar bestuur.

Zij is lid van de remuneratiecommissie en benoemd als voorzitter van de Raad, welke functie zij per 1 januari 2012 zal uitoefenen.

Mevrouw Van Kleef is onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.



Drs. P.H.M. Tankink (lid)

De heer Tankink is sinds 2001 directeur van Corio Nederland Retail B.V. Voorheen was hij onder meer werkzaam als directielid Winkel Beleggingen Nederland, als commercieel manager Onderzoek & Acquisitie ABN/AMRO Projectontwikkeling en als sectiehoofd Bedrijfscontacten bij de gemeente Utrecht.

Hij is geboren in 1956 en bekleedt op dit moment geen nevenfuncties.

Hij is benoemd per januari 2008 en op grond van een positief oordeel van de Raad van Commissarissen over zijn functioneren eind 2011 herbenoemd voor een tweede en laatste termijn van 2012 – 2016.

Deskundigheidsgebied: vastgoed / projectontwikkeling en financiën.  
De heer Tankink is lid van de projectencommissie.

De heer Tankink is onafhankelijk is in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

Drs. M. van der Linden

De heer Van der Linden is geboren in 1982 en werkzaam als beleidsadviseur voor de gemeente Haarlemmermeer. In deze functie is hij tevens accountmanager voor diverse corporaties die in deze gemeente werkzaam zijn.

Na afronding van zijn opleiding Stadsgeografie aan de Universiteit Utrecht en een masteropleiding MSc Development and Planning aan het University College London was hij werkzaam als consultant bij Quintis, waar hij onder andere werkte als adviseur voor diverse corporaties bij projecten zoals woonruimteverdeling, prestatieafspraken, fusiebegeleiding en bewonersparticipatie bij herstructureringsprojecten.

Nevenfunctie:

- bestuurstrainer bij politieke jongerenorganisatie Jonge Democraten
- redacteur en vertaler van artikelen voor het tijdschrift Agora (magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken)

De heer Van der Linden is benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie BoKS (BewonersKoepel SSH). Hij is benoemd in juli 2011, aftredend in januari 2015 en herbenoembaar voor een tweede termijn.

Deskundigheid: strategie en beleid, governance, bewonersparticipatie, besluitvormingsmethoden  
De heer Van der Linden is geen lid van een interne commissie.

De heer Van der Linden is onafhankelijk is in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

Drs. J.J.H. Roncken (lid)

De heer Roncken is zelfstandig adviseur en houdt zich voornamelijk bezig met het managen van projecten in de stedelijke vernieuwing in diverse steden, veelal in opdracht van corporaties en gemeenten. Hij maakt deel uit van het netwerk ORKA-advies en was voorheen onder andere adviseur/procesbegeleider op tijdelijke basis van de gezamenlijke Utrechtse corporaties (STUW) en mededirecteur van Laagland Advies BV.

Hij is geboren in 1953 en bekleedt onder andere de volgende functies:

- DGA van Orka-advies Jan Roncken BV;
- aandeelhouder Middenin BV;
- voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Gelderland (tot april 2011)
- bestuursvoorzitter Stichting Straatnieuws Utrecht (vanaf mei 2011).

De heer Roncken is benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie BoKs. Hij is benoemd in september 2004 en voor een tweede en laatste termijn herbenoemd tot januari 2013.

Deskundigheid: volkshuisvesting, procesmanagement en financiën.  
De heer Roncken is lid van de auditcommissie.

De heer Roncken is onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

### **Taak en werkwijze**

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de realisatie van de beoogde doelen. In de kwartaalrapportages wordt melding gemaakt van de relevante gegevens over de bedrijfsvoering, de projectontwikkeling en relevante externe ontwikkelingen. De voorzitter van de Raad voert maandelijks overleg met de bestuurder. De Raad van Commissarissen heeft in 2011 vijf keer vergaderd.

De Raad van Commissarissen heeft overleg gehad met een afvaardiging van de ondernemingsraad. Leden van de Raad van Commissarissen houden contact met de huurdersorganisatie. De accountant is aanwezig geweest bij de behandeling van de jaarrekening. De leden van de Raad van Commissarissen zijn op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergaderingen.

### **Strategie en beleid**

In 2011 heeft de RvC zich met een groot aantal onderwerpen bezig gehouden. De belangrijkste daarvan zijn:

#### **Ondernemingsplan 2012-2016.**

In het jaar 2011 is regelmatig aandacht besteed aan de ontwikkeling van het nieuwe Ondernemingsplan 2012-2016, dat in november 2011 door de RvC is goedgekeurd. In dit OP ontvouwt SSH zijn plannen voor investeringen en activiteiten voor de komende vier jaar.

Belangrijke elementen daarbij zijn de verdere uitbouw van de short stay activiteiten, nieuwbouw van complexen in De Uithof, de ontwikkeling van een plan voor de herstructurering van de locatie KPN terrein in Utrecht en verdere groei van beheeractiviteiten in andere gemeenten.

Gezien de voortdurende vraag naar studenteneenheden en starterswoningen ziet de SSH zich gesteld voor de uitdaging te blijven investeren in woningen voor deze doelgroepen, terwijl de omstandigheden hiervoor verslechteren. Om te kunnen blijven investeren in de komende jaren zal de SSH haar beleid op een aantal punten moeten aanscherpen: de huren gaan voor een belangrijk deel naar maximaal redelijk, de onderhoudskosten zullen slechts beperkt stijgen door scherpere inkoop en de beheerkosten zullen worden teruggebracht.

### **Jebber**

De activiteiten van Jebber, gericht op de ontwikkeling van starterswoningen in Utrecht, hebben zich ook in 2011 voortgezet. Grote verandering was gelegen in het feit dat woningcorporatie Mitros de samenwerking binnen Jebber in 2011 heeft beëindigd. SSH heeft daarop besloten als enige aandeelhouder Jebber voort te zetten. Jebber heeft daarop een businessplan 2012-2021 ontwikkeld. De eerste projecten van Jebber tekenden zich in 2011 reeds af: de ontwikkeling van locatie Trip (De Boo, Briljantlaan) en de locatie SoHo (Groeneweg) zijn in voorbereiding genomen.

### **Campuscontract**

In 2011 is de fasering voor de toepassing van het campuscontract definitief bepaald.

Studenten die met een campuscontract een SSH-woning/kamer bewonen verplichten zich deze woonruimte max. 1 jaar na hun afstuderen te verlaten. Zo blijft de studentenhuisvesting ook voor nieuwe studenten bereikbaar. Het onderwerp campuscontract heeft tot aanzienlijke discussie geleid met BoKs bij de bespreking van het ondernemingsplan. Na uitgebreide raadpleging van de achterban heeft BoKs ingestemd met dit beleid, waarbij in de besluitvorming de belangen van toekomstige studenten zwaar hebben meegewogen. Met de activiteiten van Jebber hoopt SSH voor een deel van de vertrekkende studenten in Utrecht vervolghuisvesting te kunnen realiseren.

## **Besluiten en gespreksonderwerpen van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar vergaderd op 9 maart, 22 juni, 28 september, 3 november en 23 november. In elke vergadering is als vast punt aan de hand van een kwartaalrapportage en een overzicht van lopende projecten en prospects uitvoerig gesproken over de stand van zaken binnen de SSH gespiegeld aan de begroting en het meerjarenplan. Naast deze reguliere vergaderingen heeft de Raad in 2011 ook een werkbezoek gebracht aan een Jebber project in voorbereiding: het De Boo-terrein in Utrecht met een presentatie van de plannen voor de ontwikkeling van dit terrein gecombineerd met een presentatie van een haalbaarheidsonderzoek naar de ArtCampus (voormalig KPN-terrein aan de Fockema Andrealaan in Utrecht).

Samengevat en beperkt tot de belangrijkste zaken zijn in die vergaderingen verder onder meer de volgende besluiten genomen en is gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

In de vergadering van 9 maart 2011 heeft de Raad een intentieovereenkomst tussen SSH en de HKU mbt de ArtCampus goedgekeurd. Helaas heeft de Hogeschool voor de Kunsten zich later in 2011 uit dit project moeten terugtrekken. Dit heeft tot gevolg dat de SSH zich zal heroriënteren op de planvorming voor dit strategisch gelegen gebied tussen De Uithof en het centrum van de stad Utrecht. De RvC heeft de verkoop van de aandelen van SSH in Machado BV goedgekeurd. Met deze transactie heeft de SSH zich teruggetrokken uit een samenwerkingsverband met twee andere corporaties bij de ontwikkeling van het Zoudenbalchhuis tot appartementen. Daarnaast is een initiatief besproken om met lokale partijen in Zwolle te komen tot een samenwerkingsverband op het gebied van studentenhuysvesting. Behalve de overeenkomst met bewonersorganisatie BoKs over de verdeling van de participatiegelden is de planning voor het ondernemingsplan 2012 – 2016 besproken. Tenslotte zijn de prestaties van de bestuurder in 2010 besproken.

In zijn vergadering van 22 juni 2011 heeft de Raad het jaarverslag over 2010 goedgekeurd van de SSH en van de verbindingen. Op voordracht van BoKs werd Martijn van der Linden benoemd in de Raad en mw. Smals-De Jong een stageplaats aangeboden. Aan de hand van een toelichting van de bestuurder heeft de Raad de Studentenwoonmonitor 2011 besproken, zodat het inzicht in de marktsituatie in Utrecht bij de leden geactualiseerd is.

In de raadsvergadering van 28 september 2011 is het besluit tot aankoop van het terrein van De Boo op advies van de projectencommissie goedgekeurd. Op voordracht van universiteit en hogeschool is de heer Schenk per 2012 benoemd in de RvC. De prestatieafspraken met de gemeente Utrecht werden in definitieve vorm besproken. De Raad heeft zowel op 28 september, als in een bijzondere vergadering van 3 november 2011, uitgebreid stilgestaan bij het OP voor de periode 2012 – 2016, ter voorbereiding van de besluitvorming eind 2011.

In de laatste vergadering van de Raad op 23 november zijn de begroting 2012, de meerjarenbegroting 2012 – 2016 en het treasuryplan 2012 besproken en goedgekeurd. Dat geldt ook voor de begrotingen 2012 van de CV's De Witte Vrouwe en Uithof III. Het mandaat voor de directeur bestuurder is geëvalueerd en voor 2012 opnieuw vastgesteld. De Raad stemde in met de ontvlechting van Jebber en ging akkoord met het hernieuwde businessplan Jebber. De managementletter van de accountant, BDO, is besproken. Dit geldt ook voor het landelijk actieplan studentenhuysvesting, dat via Kences met minister Donner is overeengekomen. Op advies van de projectencommissie zijn de projecten Johanna en SoHo goedgekeurd. Tenslotte is het OP 2012 – 2016 door de Raad goedgekeurd.

De voorzitter van de RvC heeft in oktober een aantal gesprekken gevoerd met leden van de Raad aan de hand van een vragenlijst. Naar aanleiding van deze gesprekken heeft hij een discussiestuk opgesteld ten behoeve van de zelfevaluatie van de Raad. Aan de hand van dit stuk heeft de raad een discussie gevoerd.

## **Onafhankelijkheid**

De Raad van Commissarissen bestaat uit leden die onafhankelijk zijn in de zin van de aangeduide criteria van bepaling III 2.2 in de Governance Code Woningcorporaties.

SSH is van mening dat artikelen in de statuten en het huishoudelijk reglement voldoende waarborg bieden om de onafhankelijkheid te garanderen en te waken tegen tegenstrijdige belangen.

SSH beschikt over een integriteits-/gedragscode (vastgesteld in 2005). Deze is breed in de organisatie besproken. Er wordt een register bijgehouden van relevante besluiten. SSH beschikt sinds 2008 over een klokkenluidersregeling.

In de tweede helft van 2011 heeft de SSH haar integriteitcode, en integriteitbeleid in de algemene zin van het woord, geëvalueerd, met het oog op actualisering in 2012.

In 2011 is geen sprake geweest van transacties, waarbij leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur met tegenstrijdige belangen betrokken waren. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met de bepaling III.2.2. van de Governancecode Woningcorporaties. In 2011 is binnen SSH geen melding gemaakt van onregelmatigheden en is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

### **Deskundigheid en samenstelling**

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. Deze is gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. De profielschets is in 2011 herijkt in verband met de werving van een nieuw lid.

### Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie is onder meer belast met de voorbereiding van het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur ten behoeve van de Raad.

De Remuneratiecommissie bestaat uit twee leden. In 2011 werd deze commissie gevormd door mevrouw Van Kleef en de heer Huijsmans. In verband met de afwezigheid van mevrouw Van Kleef heeft de heer Roncken haar tot medio 2011 in de commissie waargenomen. De benoemingstermijnen van de leden van deze commissie lopen parallel aan hun zittingstermijnen in de Raad.

Het aantal vergaderingen van de commissie in 2011 bedroeg twee.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Remuneratiecommissie in 2011 onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- realisatie doelen ondernemingsplan, betrokkenheid stakeholders;
- voorbereiding prestatieafspraken 2012;
- beoordeling functioneren 2011 bezoldiging 2012 directie;
- werving nieuw lid Raad van Commissarissen.

De belangrijkste bevindingen en adviezen van de Remuneratiecommissie zijn, dat het bestuur goed functioneert en dat de doelen in het ondernemingsplan zijn behaald.

De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. De Raad heeft de bevindingen van de beoordeling van het functioneren van de directie ook buiten aanwezigheid van het bestuur besproken. De Raad heeft zich aan de bevindingen geconformeerd en besloten de bezoldiging aan te passen met 2%. Dit is vastgelegd in het remuneratierapport. Daarbij heeft de Raad de ruimte vastgesteld tot en met 2013 voor mogelijke verhogingen op basis van goed functioneren aan de hand van de verplichtingen voortvloeiende uit het huidige arbeidscontract.

Het contract met de bestuurder is in 2000 aangegaan voor onbepaalde tijd. De RvC had hiervoor gekozen omdat het in die tijd gebruikelijk was. Er is geen afvloeiingsregeling getroffen. In 2011 zijn geen nieuwe afspraken gemaakt over de arbeidsvoorwaarden. Het salaris is door de RvC vastgesteld bij indiensttreding in 2000 volgens de toen geldende richtlijnen. Jaarlijks wordt bij goed functioneren dit salaris aangepast met 2%. Op 1 juli 2010 is de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties (SBBW) van kracht geworden. De Raad is conform de SBBW nagegaan hoe de overeenkomst met de bestuurder zich verhoudt tot de code en heeft geconstateerd dat de bestaande beloning van de bestuurder hoger is dan de beloning die volgens deze nieuwe beloningscode van toepassing is. Ook heeft de Raad geconstateerd dat met inachtneming van de te respecteren afspraken van de bestaande arbeidsovereenkomst het bevreuzen van de huidige beloning niet opgelegd kan worden. Na een gesprek hierover met de bestuurder heeft de Raad vastgesteld dat de beloning verhoogd zal worden conform de geldende arbeidsvoorwaarden. Voor 2011 bedraagt het totaal jaarinkomen volgens de richtlijnen van de SBBW € 167.769.

De bij de functiegroep waar de bestuurder invalt behorende bandbreedte is van € 109.875 tot € 156.964. Het verschil wordt verklaard doordat ultimo 2006 de vroegpensioentoezegging aan de bestuurder is omgezet in een premievrij ouderdomspensioen. Voor 2011 bedraagt daarnaast de beloning van de bestuurder volgens de richtlijnen van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) € 202.717.

Er is geen sprake van een variabel salaris. Daarnaast zijn er geen afspraken gemaakt over beloning op termijn, noch over uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband. Er zijn geen leningen, voorschotten, dan wel garanties verstrekt. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW/Cordares). De kosten van deze voorziening komen ten laste van de werkgever. De overige arbeidsvoorwaarden zijn in overeenstemming met de CAO Woondiensten en de algemene secundaire arbeidsvoorwaarden van de SSH.

#### Auditcommissie

De Auditcommissie is ten behoeve van de Raad onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.

In 2011 werd de Auditcommissie gevormd door de heer Roncken en de heer Huijsmans. De benoemingstermijnen van de leden van deze commissie lopen parallel aan hun zittingstermijnen in de Raad.

Het aantal vergaderingen van de commissie in 2011 bedroeg twee.

In de vergaderingen van de commissie zijn onder andere de begroting, kwartaalrapportages, managementletter en de jaarrekening aan de orde gekomen. Daarnaast is het financieringsarrangement ten behoeve van de Briljantlaan (Starterswoningen van Jebber) in deze commissie besproken. De auditcommissie adviseerde positief over het afsluiten van een drietal swaps zonder margin call. Deze transactie past binnen de voorwaarden van het treasurystatuut.

#### Projectencommissie

Deze commissie komt ten behoeve van de voorbereiding van de besluitvorming in de Raad op afroep bijeen indien er sprake is van mogelijke verwerving van grotere projecten, die het financiële mandaat van de directie overstijgen of in gevallen waarbij afstemming over risico's bij projectontwikkeling raadzaam is. De Projectencommissie is drie maal bijeengekomen in 2011 en heeft is daarnaast een aantal malen geconsulteerd in het kader van haalbaarheidsonderzoeken en risicotaxaties met betrekking tot de aankoop van enkele projecten. De commissie heeft adviezen uitgebracht aan de Raad over de positie van Jebber na de beëindiging van de samenwerking met Mitros. Verder heeft de commissie geadviseerd over de aankoop van de Briljantlaan (250 starterswoningen), advies aankoop SoHo (54 starterswoningen), advies Johanna (600 studenteneenheden) en Kampong (100 studenteneenheden).

De commissie werd in 2011 gevormd door de heer Tankink en de heer Huijsmans.

De benoemingstermijnen van de leden van deze commissie lopen parallel aan hun zittingstermijnen in de Raad.

#### **Honorering Raad van Commissarissen**

Eind 2010 heeft de Raad aan de hand van een evaluatie besloten tot aanpassing van de honorering van leden en voorzitter per 1 januari 2011 conform de door de VTW vastgestelde en verplicht toepasbaar verklaarde code. In 2012 komt in een tweede stap de honorering van de commissarissen op het niveau van de voor SSH geldende rang.

Naam	functie	Bruto vergoeding	Onkosten vergoeding	totaal
H.F.A.M. Huijsmans	Voorzitter	€ 9.100	€ 1.045	€ 10.145
M.L. van Kleef	Lid	€ 6.500		
J.J.H. Roncken	Lid	€ 3.600		
P.H.M. Tankink	Lid	€ 6.500		
M. van der Linden	Lid	€ 3.250		

Op de website [www.sshxl.nl](http://www.sshxl.nl) is nadere informatie over de organisatie te vinden. SSH is bereid op verzoek informatie en/of reglementen toe te sturen.

# Geconsolideerde Jaarrekening 2011

**GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2011**  
 VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Toelichting	BALANS PER	
		31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b> <sup>2</sup>			
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	2.1	349.986	301.176
- Inventaris gemeubileerde verhuur	2.2	565	767
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.3	5.309	4.565
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.4	6.910	6.707
Totaal materiële vaste activa		<u>362.770</u>	<u>313.215</u>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b> <sup>3</sup>			
- Deelnemingen	3.1	1.033	1.696
- Te vorderen BWS-subsidies	3.2	625	827
- Belastinglatenties	3.3	926	1.010
- Overige financiële vaste activa	3.4	1.032	1.036
Totaal financiële vaste activa		<u>3.616</u>	<u>4.569</u>
Totaal vaste activa		<u>366.386</u>	<u>317.784</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>VOORRAAD</b> <sup>4</sup>			
		-	535
<b>VORDERINGEN</b> <sup>5</sup>			
- Huurdebiteuren	5.1	236	221
- Gemeenten	5.2	487	804
- Groepsmaatschappijen	5.3	-	-
- Deelnemingen en participanten	5.4	87	883
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	2.536	39
- Overige vorderingen	5.6	3.993	4.105
- Overlopende activa	5.7	776	939
Totaal vorderingen		<u>8.115</u>	<u>6.991</u>
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b> <sup>6</sup>			
		<u>4.144</u>	<u>2.143</u>
Totaal vlottende activa		<u>12.259</u>	<u>9.669</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>378.645</u>	<u>327.453</u>



31 DECEMBER 2011

PASSIVA		<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
		x € 1.000	x € 1.000
GROEPSVERMOGEN			
- Eigen vermogen	7.1	144.207	94.855
- Aandeel derden	7.2	<u>23.566</u>	<u>21.295</u>
Totaal groepsvermogen		<u>167.773</u>	<u>116.150</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
- Leningen kredietinstellingen	8.1	199.262	199.646
- Waarborgsommen	8.2	<u>80</u>	<u>36</u>
Totaal langlopende schulden		<u>199.342</u>	<u>199.682</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
- Schulden aan kredietinstellingen	9.1	-	-
- Schulden aan gemeenten	9.2	31	36
- Schulden aan leveranciers	9.3	1.705	2.254
- Belastingen en premies sociale verzekering	9.4	857	764
- Overige schulden	9.5	496	413
- Overlopende passiva	9.6	<u>7.806</u>	<u>8.154</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>10.895</u>	<u>11.621</u>
TOTAAL		<u>378.645</u>	<u>327.453</u>

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

		2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
- Huren	11	29.508	28.964
- Vergoedingen	12	5.790	5.886
- Overheidsbijdragen	13	59	59
- Overige bedrijfsopbrengsten	15	<u>10.563</u>	<u>11.147</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>45.920</u>	<u>46.056</u>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	16	760	709
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	17	1.030	584
- Erfpacht	18	63	83
- Salarissen	19	3.767	3.730
- Sociale lasten	20	499	474
- Pensioenlasten	21	700	727
- Lasten onderhoud	22	8.935	6.335
- Overige bedrijfslasten	23	<u>18.124</u>	<u>18.313</u>
Som der bedrijfslasten		<u>33.878</u>	<u>30.955</u>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		12.042	15.101
<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>			
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	254	160
- Rentelasten en soortgelijke kosten		8.710	8.895
- Rendementsuitkering		<u>780</u>	<u>780</u>
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		2.806	5.586
- Belastingen	25	1.816	909-
- Resultaat deelnemingen	26	<u>115-</u>	<u>130-</u>
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		4.507	4.547
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	27	<u>47.116</u>	<u>34.736-</u>
Groepsresultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiele vaste activa		51.623	30.189-
- Waarvan aandeel derden	28	<u>2.271-</u>	<u>5.941</u>
<b>RESULTAAT TOEKOMEND AAN DE SSH</b>		<u>49.352</u>	<u>24.248-</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de directe methode	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Ontvangsten van huurders	35.306	34.850
Ontvangsten van subsidiegevers	649	59
Ontvangsten overige	<u>11.634</u>	<u>11.147</u>
	47.589	46.056
Betalingen aan werknemers	-4.866	-4.931
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-9.263	-6.335
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-1.805	-1.813
Betalingen overige	<u>-16.255</u>	<u>-16.583</u>
	-32.189	-29.662
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<u>15.400</u>	<u>16.394</u>
Ontvangen interest	182	160
Betaalde interest	<u>-8.723</u>	<u>-8.895</u>
	-8.541	-8.735
Ontvangen dividend	-778	-130
Betaalde winstbelasting	<u>-597</u>	<u>-909</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>5.484</u>	<u>6.620</u>
Investerings in immateriële vaste activa	0	-
Desinvesteringen immateriële vaste activa	0	-
Investerings in materiële vaste activa	-3.693	-2.942
Desinvesteringen materiële vaste activa	0	3
Investerings in financiële vaste activa	-113	0
Desinvesteringen in financiële vaste activa	663	715
Investerings in onderhanden projecten	<u>0</u>	<u>-</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<u>-3.143</u>	<u>-2.224</u>
Ontvangsten uit langlopende schulden	5.044	13.005
Aflossingen langlopende schulden	-5.384	-9.583
Rendementsuitkering	0	-780
Aflossing kortlopende schulden	<u>0</u>	<u>-10.483</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>-340</u>	<u>-7.841</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u>2.001</u>	<u>-3.445</u>
De aansluiting met de mutatie in de liquide middelen is als volgt:		
Stand liquide middelen per 31 december 2010:		
- Liquide middelen	2.143	
Stand liquide middelen per 31 december 2011:		
- Liquide middelen	<u>4.144</u>	
Toename liquide middelen	<u>2.001</u>	

## **TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2011 EN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2011**

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING EN BEPALING VAN HET RESULTAAT

### **ALGEMENE TOELICHTING**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### **Activiteiten**

De activiteiten van de SSH, statutair gevestigd en kantoor houdende in Utrecht, zijn gericht op het huisvesten van studenten en andere jongeren. De eenheden worden voor relatief korte perioden verhuurd en hebben voorzieningen die passen bij de doelgroep.

### **Regelgeving**

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen die zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 boek 2 BW behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard.

### **Algemene waarderingsgrondslagen**

De jaarrekening 2011 is gebaseerd op de geldende Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 'Toegelaten Instellingen volkshuisvesting' (aangepast 2005). Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving in RJ-uiting 2011-2 de herziene Richtlijn 645 gepubliceerd, die van kracht is voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. Gelet op de verschijningsdatum van de handreikingen inzake toepassing van de herziene RJ 645 en gewenste aansluiting met de Verantwoordingsinformatie (dVI) is deze herziene Richtlijn 645 nog niet toegepast in de jaarrekening 2011.

Wel heeft de SSH de sterke aanbeveling in de handreikingen opgevolgd om in boekjaar 2011 reeds de gewijzigde regelgeving omtrent afschrijvingsmethode, belastingen en verkoop onder voorwaarden grotendeels toe te passen. De afschrijvingsmethode wordt met ingang van boekjaar 2012 gewijzigd naar lineaire afschrijvingen. Doordat gewaardeerd wordt tegen bedrijfswaarde heeft de afschrijvingsmethode per saldo geen effect op het resultaat. De belastingen, alsmede belastinglatenties zijn bepaald conform RJ 252 'belastingen naar de winst'. Dit is nader uiteengezet in de grondslagen inzake belastingen. Ten slotte is de gewijzigde regelgeving inzake verkoop onder voorwaarden niet van toepassing, aangezien ultimo 2011 geen woningen onder voorwaarden zijn verkocht. Alle bedragen in de balans en winst- en verliesrekening zijn, tenzij anders vermeld, opgenomen in ronde bedragen van € 1.000.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### **Consolidatie**

In de geconsolideerde jaarrekening van de SSH zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de SSH.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

#### Groepsmaatschappijen

##### Uithof III CV

Deze CV is in 2006 opgericht. SSH is beherend vennoot en deelt tevens in de economische voordelen en risico's, vanuit het gestorte kapitaalbelang. De SSH heeft daarmee beleidsbepalende invloed en derhalve heeft consolidatie plaatsgevonden in deze jaarrekening. De jaarrekening van Uithof III CV is voor 100% geconsolideerd. Het aandeel derden in het gestort kapitaal is onder het eigen vermogen apart opgenomen.

#### Overige deelnemingen

##### CV De Witte Vrouwe

Binnen deze CV is de SSH beherend vennoot en deelt tevens in de economische voordelen en risico's, vanuit het gestorte kapitaalbelang. De jaarrekening CV De Witte Vrouwe is niet geconsolideerd vanwege het geringe financiële belang.

Het eigen vermogen van de CV bedraagt € 2.087.765; het resultaat over 2011 bedraagt € 15.511.

##### Jebber BV.

Per 31 december 2011 is het belang van de SSH verhoogd van 50% naar 100% in de BV.

De jaarrekening van Jebber BV. Is niet geconsolideerd vanwege het geringe financiële belang.

Het eigen vermogen van de BV bedraagt negatief € 51.938; het resultaat over 2011 bedraagt negatief € 129.876.

De overige deelnemingen worden niet geconsolideerd, aangezien SSH geen beleidsbepalende invloed heeft.

#### **Inrichting geconsolideerde jaarrekening**

Consolidatie heeft plaatsgevonden volgens de integrale methode. De waarderingsgrondslagen van de van Uithof III CV zijn gelijk aan de waarderingsgrondslagen van de SSH.

#### **Schattingswijziging**

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting. (toelichting mutatie actuele waarde).

#### **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

##### **ALGEMEEN**

Activa en passiva worden indien niet vermeld gewaardeerd tegen nominale waarde.

##### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd t.o.v. voorgaand jaar, tenzij anders vermeld onder "Stelselwijzigingen". De cijfers voor 2010 zijn waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2010 mogelijk te maken.

##### **Verwerking verplichtingen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Deze feitelijke verplichtingen zijn in de jaarrekening toegelicht als investeringsverplichtingen onder de "niet uit de balans blijvende verplichtingen".

#### **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

##### **Onroerende zaken in exploitatie**

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Kosten c.q. opbrengsten als gevolg van de veranderingen in de bedrijfswaarde worden verwerkt onder de post mutatie actuele waarde in de winst-en-verliesrekening.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en -lasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2010 geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 15 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan 15 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering.

De complexindeling leidt in totaal tot dertien complexen en is als volgt tot stand gekomen.

De eerste insteek betreft de gemeente waarin het bezit is gelegen: Utrecht, Zeist, Bunnik en Amersfoort. Hierbij is het bezit in de gemeenten Zeist, Bunnik en Amersfoort als drie zelfstandige complexen benoemd. Voor het bezit in de gemeente Utrecht is een nadere opsplitsing toegepast.

Vanwege het specifieke karakter (en benadering) is daarnaast nog een complex tijdelijk bezit benoemd. De resterende verhuureenheden zijn verdeeld over twee complexen: stedelijke oudbouw en stedelijke nieuwbouw. Stedelijke oudbouw betreft bezit dat niet door SSH Utrecht zelf is gesticht, terwijl de stedelijke nieuwbouw de panden betreft die door SSH Utrecht zelf zijn gebouwd.

Als laatste is een complex benoemd waar het KPN terrein aan de Fockema Andreaalaan is ondergebracht.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten :

- Jaarlijkse huurverhoging : 2 % vanaf 2012
- Jaarlijkse huurderiving : 1%
- Jaarlijkse stijging variabele lasten : 2 % vanaf 2012
- Jaarlijkse stijging onderhoudskosten : 2 % t/m 2016, 3 % vanaf 2017
- Jaarlijkse stijging lonen en salarissen : 3 % vanaf 2012 inclusief periodieken
- Onderhoudskosten : op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting
- Disconteringsvoet : 5,25 %
- Grondwaarde : In de bedrijfswaarde wordt als restwaarde de Actuele grondwaarde gehanteerd rekening houdend met een stapelingsfactor.
- Levensduur : indien hiertoe aanleiding bestaat is de oorspronkelijke theoretische levensduur aangepast aan de verwachte economische exploitatieduur. Dit geschiedt overigens alleen bij investeringen in bestaand bezit.
- Verkoop/Sloop : Er bestaan geen plannen voor verkoop/sloop. Deze zijn derhalve ook niet ingerekend in de bedrijfswaarde.
- Heffingsbijdrage Centraal Fonds : Er is geen heffingsbijdrage ingerekend in de bedrijfswaarde
- Kasstromen : De kasstromen zijn medionumerando contant gemaakt.

#### **Inventaris gemeubileerde verhuur**

De inventaris gemeubileerde verhuur wordt gewaardeerd op basis van aanschaffingswaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

De afschrijvingstermijnen bedragen 5 jaar.

#### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

De complexen in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, inclusief interne kosten en rente en eventueel verminderd met een voorziening voor onrendabele top.

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschaffingswaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen of afschrijvingen op basis van annuïteiten.

De afschrijvingstermijnen luiden als volgt:

- Kantooruimte	annuïteit	50 jaar
- Inventarissen	lineair	5 jaar
- Automatiseringsapparatuur	lineair	5 jaar

## **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

### **Te vorderen BWS-subsidies**

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bijdragen in het exploitatietekort is opgenomen tegen de contante waarde. De jaarlijkse mutatie betreft toegerekende rente tegen het subsidierendement, onder aftrek van de ontvangen bijdragen.

De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van het rentepercentage waartegen de subsidie contant is gemaakt en beloopt vanaf het moment van vaststelling maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

### **Deelnemingen**

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op zakelijk en financieel beleid worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op netto vermogenswaarde; deelnemingen waarin dit niet het geval is worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs. Bij de waardering van deelnemingen wordt rekening gehouden met waardedalingen indien deze duurzaam is.

### **Actieve belastinglatentie**

De actieve belastinglatentie is opgenomen rekening houdend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bedraagt 4 % onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,5%).

### **Overige financiële vaste activa**

Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de vlottende activa.

### **VOORRAAD**

Het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor verkoop) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

### **VORDERINGEN**

De debiteuren, overige vorderingen en overlopende activa zijn opgenomen tegen nominale waarde. Voor mogelijk oninbare vorderingen is een voorziening gevormd gebaseerd op statische benadering.

### **LIQUIDE MIDDELEN**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

### **GROEPSVERMOGEN EN AANDEEL DERDEN**

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto belang in de betreffende groepsmaatschappijen. Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

### **LANGLOPENDE SCHULDEN**

#### **Leningen**

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of lineair systeem.

De aflossingsverplichtingen voor het komende jaar zijn vermeld in de toelichting op specifieke posten in de balans.

### **Overige activa en passiva**

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

### **Grondslagen financiële instrumenten (effectieve financiële derivaten)**

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van de SSH dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van renterisico's. Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zowel vorderingen, en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost. Financiële derivaten worden toegelicht onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

Voor de financiële derivaten past de SSH kostprijshedge-accounting toe. Het effectieve deel van de financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen de reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## **GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde: materiële vaste activa in exploitatie

### **Opbrengstverantwoording**

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichtte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### **Bijzondere posten**

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en gesaldeerd toegelicht.

## **BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

### **HUREN**

Deze post betreft de huuropbrengsten onder aftrek van huurderiving, exclusief vergoedingen voor leveringen en diensten. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3 %. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### **VERGOEDINGEN**

Dit betreft de ontvangen vergoeding voor leveringen en diensten. Jaarlijks wordt het saldo teveel ontvangen cq. nog te vorderen afgerekend met de bewoners.

### **OVERHEIDSBIJDRAGEN**

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.



## **BEDRIJFSLASTEN**

### **AFSCHRIJVINGEN**

De afschrijvingen op inventaris gemeubileerde verhuur en materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode voor de kantoorgebouwen en de lineaire methode voor andere activa, op basis van een geschatte economische levensduur. Er wordt geen rekening gehouden met een mogelijke restwaarde. Op grond wordt niet afgeschreven.

### **OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

### **LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### **PENSIOENEN**

De regeling betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW).

Hierbij is pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt de groep op verplichtte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft de SSH geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling.

De SSH heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullen bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

### **LASTEN ONDERHOUD**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op de balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud alsmede het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd door derden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### **OVERIGE BEDRIJFSLASTEN**

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Onder deze post worden de kosten opgenomen die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening zoals huisvestingskosten, kosten Raad van Toezicht, algemene kosten, belastingen, verzekeringen, kosten leveringen en diensten, etcetera.

### **FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### **BELASTINGEN**

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen een belastingpercentage van 25 %.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen hieromtrent art BW 2.363 en RJ 115.305 (corporatie is bevoegd tot salderen en heeft het stellige voornemen om te salderen en looptijd van vordering en schulden is nagenoeg gelijk, simultane afwikkeling).

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en schulden.

#### **AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN NIET GECONOLIDEERDE ONDERNEMINGEN**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomen aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij de SSH geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

#### **MUTATIE ACTUELE WAARDE**

Dit zijn kosten c.q. opbrengsten als gevolg van de veranderingen in de bedrijfswaarde door de diverse effecten welke via de winst-en-verliesrekening lopen, zoals : beleids-; capaciteits- en tijdseffecten.

#### **KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. Het kasstroomoverzicht maakt onderscheid in de operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De mutatie in de liquiditeitspositie wordt bepaald door op het saldo van deze drie activiteiten de mutatie van de bankkredieten in mindering te brengen. Aan de operationele kasstroom zijn naast de activiteiten die voortkomen uit het exploiteren van woningen, de betalingen voor personeel, overige bedrijfslasten en belastingen opgenomen. Ook de uitgaven en ontvangsten uit hoofde van interest worden aan deze kasstroom toegerekend.

Onder de investeringskasstroom zijn opgenomen de ontvangsten uit het verkopen van woningen en de uitgaven die voortvloeien uit het aankopen, bouwen en verbeteren van woningen. Ook (des)investeringen uit hoofde van financiële vaste activa zijn opgenomen onder de investeringskasstroom. De mutatie in de langlopende leningportefeuille is opgenomen onder de financieringskasstroom, waarbij onderscheid gemaakt is tussen nieuw opgenomen leningen en de aflossingen op de bestaande leningen. Deze methode sluit aan op het door Corpdata gehanteerde model.

TOELICHTING OP DE BALANS (x € 1.000,--)

A C T I V A	31-12-2011	31-12-2010
	x € 1.000	x € 1.000
VASTE ACTIVA		
MATERIELE ACTIVA		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.1	349.986
2. Inventaris gemeubileerde verhuur	1.2	565
3. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	1.3	5.309
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de	1.4	6.910
Totaal		362.770
		301.176
		767
		4.565
		6.707

De woningen en woongebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De overige activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten

Het onroerend goed is grotendeels gefinancierd met kapitaalmarkt leningen onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Daarnaast is het pand Pieterstraat 30-68 hypothecair bezwaard.

### Complexindeling

De RJ (Raad voor de Jaarverslaggeving) Richtlijn 645 is van kracht. Belangrijk onderdeel hiervan is de indeling van complexen (kasstroomgenererende eenheden) gekoppeld aan de waardering van die complexen.

De complexindeling bevat in totaal tot 14 complexen en is als volgt tot stand gekomen.

De eerste insteek betreft de gemeente waarin het bezit van de SSH is gelegen: Utrecht, Zeist, Bunnik en Amersfoort. Hierbij is het bezit in de gemeenten Zeist, Bunnik en Amersfoort als drie zelfstandige complexen benoemd.

Voor het bezit in de gemeente Utrecht is een nadere opsplitsing toegepast. In eerste instantie zijn daarbij de grootschalige complexen als zelfstandige eenheden benoemd. Het gaat daarbij om:

- Complex Uithof
- Complex Ina Boudier Bakkerlaan (IBB)
- Complex Tuindorp-West (TWC)
- Complex Stadspanen
- Complex Amsterdamsestraatweg (Plantage)
- Complex Fockema Andreaalaan (KPN)
- Complex Casa Confetti (Uithof III)

Vanwege het specifieke karakter (en benadering) is daarnaast nog een complex tijdelijk bezit (spaceboxen en de COA's) benoemd.

De resterende verhuureenheden zijn verdeeld over twee complexen: stedelijke oudbouw en stedelijke nieuwbouw. Stedelijke oudbouw betreft bezit dat niet door de SSH zelf is gesticht, terwijl de stedelijke nieuwbouw de panden betreft die door de SSH zelf zijn gebouwd.

De mutaties in het boekjaar waren als volgt:	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Inventaris Gemeubileerd verhuur	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie
Saldo 31 december 2010:				
- Aanschaffingswaarden	307.879	1.593	5.307	8.333
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	6.703	826	742	1.626
Boekwaarden	301.176	767	4.565	6.707
Mutaties in het boekjaar:				
- Investerings	733	154	2.734	72
- Desinvesteringen	0	0	0	0
- Correctie afschrijvingen	31	0	0	0
- Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	-5.799	-356	0	-404
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	0	0	-1.030	0
- Overboekingen	960	0	-960	535
- Mutatie actuele waarde	52.885	0	0	0
Saldo mutaties	48.810	-202	744	203
Saldo 31 december 2011:				
- Aanschaffingswaarden	309.572	1.747	7.081	8.940
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	-40.414	1.182	1.772	2.030
Boekwaarden	349.986	565	5.309	6.910

### Verkoop van bestaand bezit

De SSH is niet voornemens om bestaand bezit te verkopen.

### Bedrijfswaarde

De actuele waarde (bedrijfswaarde) van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt ultimo 2011 € 350 miljoen (inclusief restwaarde grond).

Per complex ziet dit als volgt uit:

	Bedrijfswaarde 31-12-2011 (x € 1 mln.)	Bedrijfswaarde 31-12-2010 (x € 1 mln.)
1. Zeist	24,3	16,8
2. Bunnik	5,1	4,4
3. Amersfoort	1,7	1,6
4. Uithof	47,3	37,4
5. IBB	25,2	12,8
6. TWC	17,5	14,7
7. Stadspanden	38,9	32,9
8. Plantage	17,6	15,3
9. Tijdelijk bezit	1,2	1,9
10. Stedelijk oudbouw	17,9	17,7
11. Stedelijk nieuwbouw	83,4	73,0
12. MAX	26,5	28,2
13. KPN locatie Fockema Andreaalaan	21,3	24,7
14. Casa Confetti	<u>22,1</u>	<u>19,8</u>
	<u>350,0</u>	<u>301,2</u>

Ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo 2010 ad € 301,2 miljoen, gebaseerd op de nieuwe complexindeling, is dit een toename van € 48,8 miljoen.

In onderstaande tabel wordt deze waardeverhoging nader toegelicht, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in mutaties als gevolg van autonome ontwikkelingen, voorraadmutaties, beleidswijzigingen, niveauwijzigingen, en parameter wijzigingen.

		Bedrag (x € 1 mln.)
Bedrijfswaarde ultimo 2010		€ 301,2
<i>Mutaties:</i>		
Autonome ontwikkeling :		
• Effect een jaar opschuiven	€ 0,8	
• Vrijval kasstromen	-/- € 3,5	
		-/- € 2,7
Voorraadmutaties :		
• Nieuwbouw		€ 0,9
Beleidswijzigingen:		
• Nieuw huurprijsbeleidsplan		€ 26,9
Niveauwijzigingen :		
• Onderhoudsuitgaven	-/- € 0,9	
• Bedrijfsopbrengsten	-/- € 1,5	
• Personeelskosten	€ 5,0	
• Grondwaarde	€ 4,9	
• Bedrijfskosten	€ 7,7	
		€ 15,2
Parameterwijzigingen :		
• Inflatie onderhoud	€ 5,0	
• Inflatie variabele lasten	€ 3,5	
		€ 8,5
Mutatie bedrijfswaarde, per saldo toename		€ 48,8
Bedrijfswaarde ultimo 2011		€ 350,0

*Toelichting op de mutaties:*

- De mutatie als gevolg van voorraadwijzigingen betreft de bedrijfswaarde inzake het opgeleverde project 22 eenheden Mgr. Van de Weteringstraat.
- De mutatie als gevolg van beleidswijziging is een gevolg van de invoering van een nieuw huurprijsbeleidsplan per 1-1-2012.
- De mutatie in het niveau van de overige bedrijfsopbrengsten is een gevolg van het wegvallen van beheervergoedingen voor Jebber doordat de projecten van Jebber bij de SSH in exploitatie komen.
- De mutatie in de personeelskosten is een gevolg van inkrimping van het aantal fte's
- De mutatie in de restwaarde grond is het gevolg van herwaardering van de grondwaarden.
- De mutatie in de bedrijfskosten kan uitgesplitst worden in een tweetal onderdelen :
  - Overige beheerskosten € 4,6 als gevolg geplande besparingen conform het OP
  - Overige exploitatiekosten € 3,1 als gevolg van afkoop erfpacht, nieuw contract onderhoud internet, nieuw participatiereglement en kosten woonruimteverdeling
- De mutaties als gevolg van wijzigingen in de parameters zijn een gevolg van nadere invulling van het eigen beleid (zie pagina 54) van de door het WSW en Centraal Fonds gehanteerde parameters voor de eerste 5 jaar.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	5	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x €1.000
DEELNEMINGEN	3.1		
Deze post is als volgt samengesteld:			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen			
- CV De Witte Vrouwe		1.043	1.035
- Machado BV		-	601
- Jebber CV		-	49
- Jebber BV		52-	31-
Andere deelnemingen			
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok		23	23
- Woningnet NV		17	17
- BV Woonwagenexploitatie		2	2
Totaal deelnemingen		<u>1.033</u>	<u>1.696</u>

Het verloop van de deelnemingen is als volgt :

- CV De Witte Vrouwe			
Beginsaldo		1.035	1.022
Resultaat		8	13
Eindsaldo		<u>1.043</u>	<u>1.035</u>
- Machado BV			
Beginsaldo		601	596
Storting			
Verkoop		601-	
Resultaat			5
Eindsaldo		<u>-</u>	<u>601</u>
- Jebber CV			
Beginsaldo		49	-
Storting		67	135
Liquidatie		56-	
Resultaat		60-	86-
Eindsaldo		<u>-</u>	<u>49</u>
- Jebber BV			
Beginsaldo		31-	9
Storting		70	21
Aankoop		26-	
Resultaat		65-	61-
Eindsaldo		<u>52-</u>	<u>31-</u>

CV 'De Witte Vrouwe', te Utrecht betreft een deelneming ter financiering voor het pand Wittevrouwenkade 1 te Utrecht. Dit pand wordt gebruikt voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. De SSH is behorend vennoot en op grond hiervan hoofdelijk aansprakelijk. De deelneming is gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde. Op grond van de kapitaaldeelname wordt jaarlijks 50% van het resultaat toegevoegd aan de waarde van de deelneming. Het eigen vermogen van CV 'De Witte Vrouwe' bedraagt ultimo 2011 € 2.087.765 Het jaarresultaat van de CV bedraagt over 2011 € 15.511

Machado B.V. te Utrecht is opgericht op 30 oktober 2007 en heeft voornamelijk als doel de aankoop en beheer van Rijksmonumenten. Het eerste pand dat is aangekocht is Donkerstraat 15-19, een pand in de binnenstad van Utrecht. Er namen drie corporaties deel in Machado B.V. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 4,5 miljoen, verdeeld in aandelen van één euro. Het gestorte kapitaal bedraagt € 1.830.000. De SSH had een derde van de aandelen. Per 1 januari 2011 heeft de SSH haar aandelenkapitaal overgedaan aan de 2 andere participanten.

De Wijk Ontwikkelings Maatschappij Lombok B.V. te Utrecht is opgericht op 9 december 1999 en heeft tot doel het ondersteunen van sociaal- economische ontwikkelingen in de Gemeente Utrecht, met name met het oog op de ontwikkeling van het bedrijfsleven in achterstandswijken en het optimaal gebruiken beheer van vastgoed aldaar. Het maatschappelijk kapitaal is onderverdeeld in 9998 gewone aandelen van € 453,78 en 20 prioriteitsaandelen van € 45,38 elk. De deelname van SSH bedraagt 50 gewone aandelen en 1 prioriteitsaandeel.

Woningnet NV te Utrecht is opgericht in 2000 en heeft tot doel de woonruimte van de deelnemende corporaties te verdelen en diverse vormen van dienstverlening aan woningaanbieders, gemeenten en andere professionele partijen aan te bieden. Het maatschappelijk kapitaal bestaat uit 900.000 aandelen van € 11,95. SSH heeft een deelneming verworven met 1423 aandelen van € 11,95.

De commanditaire vennootschap 'Jebber CV' was een samenwerkingsverband tussen SSH en collega-corporatie Mitros en is opgericht op 15 april 2010. Medio 2011 heeft Mitros besloten zich volledig uit deze CV terug te trekken. Op grond hiervan hebben partijen besloten om de CV te liquideren en af te rekenen overeenkomstig de liquidatiebalans per 27 december 2011.

De besloten vennootschap 'Jebber BV' is door SSH samen met collega-corporatie Mitros opgericht op 15 april 2010. Medio 2011 heeft Mitros besloten om de aandelen in de BV te verkopen aan de SSH. Derhalve zijn de aandelen aan de SSH overgedragen tegen een overeengekomen prijs van € 1. In verband hiermee en wegens de liquidatie van Jebber CV, zijn op 27 december 2011 de statuten van Jebber BV gewijzigd. Op 27 december 2011 is een overnamebalans opgesteld waaruit een negatief eigen vermogen blijkt van € 51.938. De vennootschap heeft per die datum ten doel: "Het verrichten van diensten en werkzaamheden voor de in Utrecht gevestigde stichting: Stichting Studenten Huisvesting en derden op het gebied van verwerven, vervreemden, bezwaren, ontwikkelen, verbeteren, exploiteren en verhuren van onroerende goederen en rechten waaraan deze zijn onderworpen in de ruimste zin van het woord en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of bevorderlijk kan zijn".

De B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht, is per 1 januari 2002 opgericht. Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in 180 aandelen van € 100 nominaal en bedraagt in totaal € 18.000. De SSH neemt deel voor 11 aandelen.

		<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
		x € 1.000	x € 1.000
TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES	3.2		
Het verloop van deze post is als volgt:			
Beginsaldo		<u>827</u>	<u>1.467</u>
Mutaties in het boekjaar:			
- Rente		72	54
- Ontvangen BWS subsidie		<u>274-</u>	<u>694-</u>
Saldo mutaties		<u>-202</u>	<u>-640</u>
Eindsaldo		<u><u>625</u></u>	<u><u>827</u></u>

Deze post betreft de contante waarde van de subsidie voor woning- en gebouwd onder het regiem "Besluit Woninggebonden Subsidie". Deze subsidie wordt in meerdere jaren uitbetaald.

BELASTINGLATENTIES	3.3		
Latente belastingvordering			
Beginsaldo		<u>1.010</u>	<u>1.084</u>
Mutaties in het boekjaar:			
- Bijboekingen		-	-
- Overboeking naar overige vorderingen		-	47-
- Vrijval		<u>84</u>	<u>121</u>
Saldo mutaties		<u>84-</u>	<u>74-</u>
Eindsaldo		<u><u>926</u></u>	<u><u>1.010</u></u>

De latentie wordt gevormd door het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van balansposten. Alle posten betreffen tijdelijke verschillen Er is gerekend met een belastingdruk van 25,5% over het saldo.

De latentie is per balanspost als volgt opgebouwd :

Compensabele verliezen			
- Verslagjaar 2006		-	-
- Verslagjaar 2007		-	-
- Verslagjaar 2008		-	-
- Verslagjaar 2009		-	-
- Verslagjaar 2010		-	-
- Verslagjaar 2011		387	-
Tijdelijke verschillen			
- Roerende zaken in exploitatie		182	240
- Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie		16-	1-
- Inventaris gemeubileerde verhuur		8	-
- Leningen u/g		-	-
- Leningen o/g		<u>869</u>	<u>877</u>
		1.430	1.116
Af: Gepresenteerd onder overige vorderingen		<u>504-</u>	<u>106-</u>
		<u><u>926</u></u>	<u><u>1.010</u></u>

De nominale waarde van de tijdelijke waardeverschillen bedraagt € 5.546.000. De gemiddelde looptijd van de vorderingen bedraagt 10 jaar.



OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3.4	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
		x € 1.000	x € 1.000
Deze post is als volgt samengesteld:			
Overige leningen u/g		412	416
Overige bijdragen		620	620
Totaal vorderingen		<u>1.032</u>	<u>1.036</u>

Overige leningen u/g			
Beginsaldo		<u>416</u>	<u>421</u>
Mutaties in het boekjaar:			
- Aflossingen		<u>6</u>	<u>5</u>
Saldo mutaties		<u>4-</u>	<u>5-</u>
Eindsaldo		<u>412</u>	<u>416</u>

Dit betreft een verstrekte lening ten behoeve van een woonexperiment.  
De gemiddelde rentevergoeding bedroeg 4,71%.  
In 2012 zal een bedrag van circa € 13.200 worden afgelost.

Tevens is hieronder opgenomen een renteloze lening aan de STUW.

Overige bijdragen			
Beginsaldo		<u>620</u>	<u>643</u>
Mutaties in het boekjaar:			
- Bijboekingen		-	-
- Ontvangst		<u>-</u>	<u>23</u>
Saldo mutaties		<u>-</u>	<u>-23</u>
Eindsaldo		<u>620</u>	<u>620</u>

Dit betreft een investeringsbijdrage van de Hogeschool Utrecht in het verwachte exploitietekort voor het in 2007 opgeleverde project de Bisschoppen.  
De bijdrage wordt in 30 jaarlijkse gelijke termijnen uitbetaald.  
De bijdrage over 2011 is pas begin 2012 gedeclareerd.

#### VLOTTENDE ACTIVA

VOORRAAD 4

Deze post is als volgt samengesteld:

- Collegezaal Molenstraat		<u>-</u>	<u>535</u>
		<u>-</u>	<u>535</u>

Dit betreft de collegezaal behorende bij ons kantoor aan de Plompstorengracht.  
Begin 2009 was een koopovereenkomst getekend met een aannemersbedrijf met een ontbindende voorwaarde.  
Ultimo 2011 is de koopovereenkomst ontbonden en heeft de SSH het pand toegevoegd aan de activa ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo		535	535
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings		-	-
- Overboeking naar activa ten dienste van de exploitatie		<u>535-</u>	<u>-</u>
Saldo mutaties		<u>535-</u>	<u>-</u>
Eindsaldo		<u>-</u>	<u>535</u>

VORDERINGEN	5	31-12-2011	31-12-2010
		x € 1.000	x € 1.000
HURDEBITEUREN	5.1		
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Huurvorderingen woningen en kamers		345	359
- Huurvorderingen commerciële ruimten		19	22
Saldo		364	381
Af: Afwaardering dubieuze vorderingen		128	160
Totaal huurders		236	221

De afwaardering dubieuze vorderingen geeft het volgende verloop te zien:

Beginsaldo		160	159
Mutaties in het boekjaar:			
Dotaties t.l.v. exploitatie wegens dubieuze huurvorderingen			
- Inzake woningen, kamers en commerciële ruimten		8	63
. Afboeking wegens oninbaarheid		39-	62-
. Vrijval i.v.m. alsnog ontvangen vorderingen		1-	-
Saldo mutaties		32-	1
Eindsaldo		128	160

De huurachterstand in een percentage van de bruto jaarhuur bedraagt 0,68 (2010:: 0,74)

GEMEENTEN	5.2		
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Jaarlijkse bijdrage		486	798
- Miva aanpassingen		1	6
- Overige gemeentelijke vorderingen		-	-
Totaal gemeenten		487	804

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	5.3		
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Uithof III cv		-	-
		-	-

VORDERINGEN OP DEELNEMINGEN EN PARTICIPANTEN	5.4		
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Machado BV		-	883
- Jebber BV		31	-
- Voorheen Jebber CV		56	-
		87	883

BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	5.5		
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Belastingdienst latente belastingen		504	106
- Belastingdienst vennootschapsbelasting 2009		539	-
- Belastingdienst vennootschapsbelasting 2010		748	67-
- Belastingdienst vennootschapsbelasting 2011		745	-
		2.536	39

OVERIGE VORDERINGEN	5.6	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
		x € 1.000	x € 1.000
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Kasgeldlening collegiale financiering (Uithof III cv)		3.500	3.900
- Actium Assen		40	40
- Patrimonium Veenendaal		30	30
- Hogeschool Utrecht		7	28
- Stenden Hogeschool		143	27
- Tias Nimbas		2	-
- YWCA inzake F.C. Donderstraat 23		-	24
- Universiteit Utrecht, Bureau Buitenland		14	19
- Noordelijke Hogeschool		39	6
- BO-EX Utrecht		77	-
- Mitros Wonen Utrecht		26	-
- Overige		115	31
Totaal overige vorderingen		<u>3.993</u>	<u>4.105</u>
OVERLOPENDE ACTIVA	5.7		
De samenstelling als volgt:			
- Vooruitbetaalde assurantiepremie		148	149
- Vooruitbetaalde rente leningen		-	159
- Vooruitbetaald onderhoudscontract automatisering		151	141
- Vooruitbetaalde huurafdrachten		144	49
- Vooruitbetaalde premie ziektekostenverzekering		54	67
- Borg deurwaarder Berg & Rie		86	38
- Spaceboxen Amersfoort		9	12
- Vooruitbetaalde energiekosten		10	13
- Vooruitbetaalde erfpachtcanons		16	-
- Te vorderen i.v.m. beheer derden		36	-
- Overige te vorderen en vooruitbetaalde posten		122	311
Totaal overlopende activa		<u>776</u>	<u>939</u>
LIQUIDE MIDDELEN	6		
Deze post is als volgt samengesteld:			
Direct opvraagbaar:			
- ING		1.113	1.561
- Rekening-courant banken		3.031	582
Totaal liquide middelen		<u>4.144</u>	<u>2.143</u>

P A S S I V A		<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
		x € 1.000	x € 1.000
GROEPSVERMOGEN	7		
EIGEN VERMOGEN	7.1		
Deze post is als volgt samengesteld:			
1- Kapitaal		-	-
2- Algemene bedrijfsreserve		23.190	24.375
3- Reserve waardeverschillen		<u>121.017</u>	<u>70.480</u>
		<u>144.207</u>	<u>94.855</u>
AANDEEL DERDEN	7.2		
4- Aandeel derden		<u>23.566</u>	<u>21.295</u>
		<u>167.773</u>	<u>116.150</u>
ad 1) Kapitaal			
Het Stichtingskapitaal bedraagt € 45.			
Gedurende het jaar hebben zich geen mutaties in het kapitaal voorgedaan.			
ad 2) Algemene bedrijfsreserve			
Beginsaldo per 1 januari		24.375	27.434
Uit resultaatbestemming		<u>-1.185</u>	<u>-3.059</u>
Eindsaldo		<u>23.190</u>	<u>24.375</u>
ad 3) Reserve waardeverschillen			
Stand per 1 januari		70.480	91.669
Herwaardering per 31 december		<u>50.537</u>	<u>21.189-</u>
Eindsaldo		<u>121.017</u>	<u>70.480</u>
ad 4) Aandeel derden			
Beginsaldo per 1 januari		21.295	27.236
Storting		-	-
Uit resultaatbestemming		<u>2.271</u>	<u>-5.941</u>
Aandeel derden Uithof III CV		<u>23.566</u>	<u>21.295</u>
VOORZIENINGEN			
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Voorziening pensioen		<u>635</u>	<u>-</u>
Totaal voorzieningen		<u>635</u>	<u>-</u>
Het verloop van de voorziening pensioen is als volgt:			
Beginsaldo		-	-
Mutaties in het boekjaar:			
- Rente		-	-
- Dotatie		635	-
- Saldo onttrekkingen		<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo mutaties		<u>635</u>	<u>-</u>
Eindsaldo		<u>635</u>	<u>-</u>

Tot en met 31 december 1990 heeft de SSH de pensioenen verzekerd bij Nationale Nederlanden. De SSH was in de veronderstelling dat deze pensioenaanspraken jaarlijks zouden worden geïndexeerd door NN. De SSH heeft haar medewerkers tussen 1991 en 1995 deze indexatie meerdere malen toegezegd. Inmiddels is vast komen te staan dat NN de pensioenaanspraken niet heeft geïndexeerd vanaf 1991. Wij hebben deze kwestie voorgelegd aan de rechtbank in Rotterdam. Eind april 2012 heeft de rechtbank uitspraak gedaan en is de SSH in het ongelijk gesteld. In overleg met onze advocaat hebben we besloten om hoger beroep aan te tekenen bij het Hof. Vooruitlopend op de uitspraak en gelet op de toezeggingen aan het personeel zal de SSH de indexatie afspraken, alsnog moeten inkopen bij een pensioenverzekeraar. De kosten hiervan zijn door een actuaaris berekend op € 635.483. Hiervoor is in het verslagjaar een voorziening getroffen

		<u>31-12-2011</u> x € 1.000	<u>31-12-2010</u> x € 1.000
LANGLOPENDE SCHULDEN	8		
LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	8.1	<u>199.262</u>	<u>199.646</u>
Het verloop van deze post is als volgt:			
Beginsaldo		199.646	196.229
Mutaties in het boekjaar:			
- Nieuwe leningen		5.000	13.000
- Aflossingen		5.384	9.583
Saldo mutaties		<u>-384</u>	<u>3.417</u>
Eindsaldo		<u>199.262</u>	<u>199.646</u>

Rente- en kasstroomrisico: Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplitst

naar percentage			
euribor +		7.000	10.929
0 % - 1 %		197	608
1 % - 2 %		4.142	-
2 % - 3 %		-	-
3 % - 4 %		30.000	25.000
4 % - 5 %		107.711	107.802
5 % - 6 %		50.212	55.307
> 6 %		-	-
		<u>199.262</u>	<u>199.646</u>

naar resterende looptijd			
< 1 jaar		12.000	10.750
van 1 jaar tot 5 jaar		18.320	29.590
van 5 jaar tot 10 jaar		73.250	59.000
van 10 jaar tot 15 jaar		20.600	19.657
van 15 jaar tot 20 jaar		5.000	15.000
> 20 jaar		70.092	65.649
		<u>199.262</u>	<u>199.646</u>

De aflossingsverplichting met betrekking tot de langlopende leningen bedraagt voor het jaar 2012 circa € 12,4 miljoen. Het gemiddelde rentepercentage van langlopende leningen bedraagt 4,44%

WAARBORGSOMMEN	8.2	<u>80</u>	<u>36</u>
----------------	-----	-----------	-----------

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten bij huurders van commerciële eenheden geïnd en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventuele verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

KORTLOPENDE SCHULDEN	9		
SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	9.1		
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Rekening Courant bank		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
De SSH heeft een kredietfaciliteit bij de BNG ad € 9 miljoen.			
SCHULDEN AAN GEMEENTEN	9.2		
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Gemeente Utrecht		31	36
Totaal schuld aan gemeente		<u>31</u>	<u>36</u>

		<u>31-12-2011</u> x € 1.000	<u>31-12-2010</u> x € 1.000
SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	9.3		
De samenstelling is als volgt:			
- Crediteuren		<u>1.705</u>	<u>2.254</u>
Totaal schulden aan leveranciers		<u><u>1.705</u></u>	<u><u>2.254</u></u>
BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	9.4		
De specificatie van deze post luidt:			
- Vennootschapsbelasting		-	-
- Omzetbelasting		624	591
- Loonheffing en premies sociale verzekeringen		201	203
- Premies pensioenen		32	30-
Totaal belastingen en premies SV		<u><u>857</u></u>	<u><u>764</u></u>
OVERIGE SCHULDEN	9.5		
De specificatie van deze post luidt:			
- Te verrekenen beheer		95	78
- Ontslagvergoeding		140	100
- Nog te ontvangen facturen onderhoud		96	58
- Diversen		165	177
		<u><u>496</u></u>	<u><u>413</u></u>
OVERLOPENDE PASSIVA	9.6		
De samenstelling van deze post luidt:			
- Niet vervallen te betalen rente		3.418	3.431
- Vooruitontvangen huren		2.092	2.069
- Nog af te rekenen servicekosten		1.100	1.351
- Nog af te rekenen Short Stay		403	370
- Woonbesturen		162	175
- Nog te betalen onroerend zaakbelasting		70	31
- Eindafrekening grond Cambridgelaan met Universiteit Utrecht		48	48
- Overige te betalen en vooruitontvangen posten		513	679
Totaal		<u><u>7.806</u></u>	<u><u>8.154</u></u>
NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN	10		

### Investeringsverplichting

De aangegane verplichting voor nieuwbouw en renovatie bedraagt ultimo 2011 € 0,5 miljoen. Dit bedrag bestaat uit een verplichting voor project Biltstraat 447 t/m 451 (0,4 miljoen) en het project Koningsweg 104 (0,1 miljoen)

### Onderhoudsverplichting

Ultimo 2011 is voor een bedrag ad € 1,3 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan. De onderhoudsverplichting heeft betrekking op de onderhoudsbegroting 2011.

### Financieringsverplichting

In 2009 is een geldlening afgesloten met een variabele hoofdsom. Het gaat hier om een BNG-lening waarbij een som van maximaal € 10 miljoen euro ter beschikking wordt gesteld. Ultimo 2010 is een bedrag van € 5 miljoen opgenomen. Het verplichte deel is 20% van de hoofdsom, zijnde € 2 miljoen. Dit wordt het vaste deel van de geldlening genoemd. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands EURIBOR verhoogd met een opslag van 0,65%. In 2010 is wederom een geldlening afgesloten met een variabele hoofdsom. Het gaat hier om een BNG-lening waarbij een som van maximaal € 10 miljoen ter beschikking wordt gesteld. Ultimo 2010 is een bedrag van € 2 miljoen opgenomen. Het verplichte deel is 20% van de hoofdsom, zijnde € 2 miljoen. Dit wordt het vaste deel van de geldlening genoemd. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands EURIBOR verhoogd met een opslag van 0,79%.

### Effectieve financiële derivaten

Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten en de hiermee verbonden risico's toegelicht.

#### Renterisico's

Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. In het jaar 2011 hebben we drie derivaten contracten gesloten met ABN-AMRO Bank.

Deze derivaten, met een totale onderliggende waarde van € 40 miljoen, kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin-calls, CSA's, breaks etc. De contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het zekere renterisico op het project 'De Trip' in Utrecht. Medio 2012 moet de grond voor dit project worden afgenomen en de start van de bouw wordt verwacht rond het vierde kwartaal 2013. Aanvullend merken wij op dat rente-instrumenten (derivaten) overeenkomstig het treasury-statuut slechts ingezet mogen worden voor afdekking van renterisico's. In onderstaand overzicht zijn de modaliteiten van de Swaps opgenomen.

Hoofdsom	Type	Storting	Einddatum	SSH betaalt	SSH ontvangt	Marktwaaarde 31-12-2011
€ 10,0 mln	Swap	1-jul-2013	1-jul-2023	3,0200%	3 maands Euribor	-€ 326.781,46
€ 10,0 mln	Swap	2-jan-2014	2-jan-2024	3,1400%	3 maands Euribor	-€ 496.520,64
€ 10,0 mln	Swap	1-jul-2014	1-jul-2025	3,2675%	3 maands Euribor	-€ 522.837,17
€ 40,0 mln						-€ 1.346.139,27

### Obligo

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. De obligoverplichting bedraagt ultimo 2011 € 8.313.000.

### Operational Lease

Het jaarbedrag van met derden aangegane leaseverplichtingen inzake vervoermiddelen bedraagt circa € 65.000. In looptijd laten deze verplichtingen zich als volgt specificeren: Bedragen in duizenden euro's

	31-12-2011	31-12-2010
Looptijd tot en met 1 jaar	12	24
Looptijd vanaf 1 jaar tot en met 5 jaar	53	47
Looptijd vanaf 5 jaar	-	-
	<u>65</u>	<u>71</u>

De totale leasekosten in de winst-en-verliesrekening over 2011 bedragen € 73.000.

#### Erfpacht

Daar waar sprake is van opstallen gebouwd op grond in erfpacht, is de Gemeente Utrecht de contractpartij. Verreweg het grootste gedeelte is afgekocht voor 50 jaar, 75 jaar of eeuwigdurend. De effecten van de herziening zijn voor zover mogelijk financieel vertaald en opgenomen in de meerjarenbegroting. Overigens zijn in de toekomst geen verplichtingen uit hoofde van erfpacht te verwachten.

Risico's uit hoofde van Wet Ketenaansprakelijkheid.

De SSH beperkt het risico uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid door toepassing van verlegde BTW en G-rekening.

#### Pensioenen

De SSH is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door het fonds verzorgde pensioenregeling is een toegezegd pensioenregeling. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een reservering opgenomen.

Aangezien deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstak pensioenfonds heeft de stichting geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

#### Garanties

De SSH staat garant voor een lening, die de Bank Nederlandse Gemeenten heeft verstrekt aan de stichting Dutch International Guarantes for Housing. De gemeente Utrecht heeft sinds 1983 een stedenband met de gemeente Leon in Nicaragua. De gemeente Utrecht ondersteunt de gemeente Leon met diverse projecten en heeft de Utrechtse corporaties, ter stimulering van de sociale woningbouw, gevraagd hieraan bij te dragen. De corporaties staan nu garant voor een lening van € 295.000 waarvan de SSH 24% voor haar rekening neemt.



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN:</b>		
<b>HUREN</b>	<b>11</b>	
Te ontvangen netto-huur		
* Woningen en kamers	25.894	25.426
* Commerciële ruimten	2.704	2.671
* Internet	1.004	976
Subtotaal te ontvangen huur	<u>29.602</u>	<u>29.073</u>
Af: Huurderving		
Wegens leegstand		
* Woningen en kamers	60	61
* Commerciële ruimten	65	39
* Internet	1	2
Subtotaal	<u>126</u>	<u>102</u>
Wegens overige redenen	32-	7
Subtotaal derving	<u>94</u>	<u>109</u>
Totaal huren	<u>29.508</u>	<u>28.964</u>
De "te ontvangen netto-huur" is gewijzigd als gevolg van:		
a. verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	393	499
b. het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen en aangekocht bezit	72	2.593
c. aanbieden breedbandinternet	15	10
d. huuraanpassing als gevolg van verbeteringen	1	46
e. overheveling netto huurcomponent naar vergoedingen	-	51-
f. het (tijdelijk) uit exploitatie gaan van verhuureenheden wegens sloop/verbouwing	51-	-
e. andere redenen, waaronder harmonisatie ineens bij bewonersmutatie	99	27
	<u>529</u>	<u>3.124</u>
<b>VERGOEDINGEN</b>	<b>12</b>	
Te ontvangen vergoedingen:		
- Overige zaken, leveringen en diensten	5.801	5.900
Subtotaal	<u>5.801</u>	<u>5.900</u>
Af: Vergoedingsderving		
. wegens leegstand	11	14
Subtotaal	<u>11</u>	<u>14</u>
Totaal vergoedingen	<u>5.790</u>	<u>5.886</u>
<b>OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>	<b>13</b>	
- Bijdragen van de gemeenten(n) in het exploitatietekort:		
. Jaarlijkse bijdrage	59	59
Totaal overheidsbijdragen	<u>59</u>	<u>59</u>

		2011	2010
		x € 1.000	x € 1.000
OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	15		
1. Vergoedingen/verrichte diensten:			
Opbrengsten Short Stay		5.747	5.927
Opbrengsten Tijdelijk Beheer		3.590	4.038
Afsluiten huurcontracten / Inschrijvingen woningzoekenden		195	181
Vergoeding administratie van leveringen en diensten		204	206
2. Projecten:			
Doorberekend projectbegeleiding		-	1
3. Beheer derden:			
Vergoeding beheer derden		415	370
4. Huisvesting en administratieve dienstverlening			
Kences		26	22
VTW		43	46
5. Overige:			
Overige baten		5	1
Nagekomen baten		338	355
Totaal overige bedrijfsopbrengsten		<u>10.563</u>	<u>11.147</u>
 BEDRIJFSLASTEN			
AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA	16		
- Overige zaken		356	330
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitaties		404	379
Totaal afschrijvingen		<u>760</u>	<u>709</u>
OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA	17		
- Onrendabele investeringen nieuwbouw		1.030	584
		<u>1.030</u>	<u>584</u>
ERFPACHT	18		
- Gemeente Utrecht		63	83
SALARISSEN	19		
- Bruto salarissen		3.751	3.700
- Uitzendkrachten		45	52
		3.796	3.752
Af: Ontvangen ziekengelden		29	22
Totaal Salarissen		<u>3.767</u>	<u>3.730</u>

In de salarissen 2011 is een bedrag opgenomen voor salaris van de directeur-bestuurder. Het jaarinkomen bedroeg €167.769 (2010 € 162.713). De pensioenvoorziening is ondergebracht bij SPW/Cordares. De kosten voor deze voorziening bedragen € 48.909 (2010: € 48.034) en komen voor rekening van de werkgever. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten en de algemene secundaire arbeidsvoorwaarden van de SSH. De directeur-bestuurder is in het jaar 2000 in dienst getreden. Het salaris is door de Raad van Commissarissen vastgesteld bij indiensttreding en wordt jaarlijks bij goed functioneren aangepast met 2%. Er is geen sprake van een variabel salaris. Daarnaast zijn er geen afspraken gemaakt over beloningen op termijn, noch over uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband. Er is geen afvloeiingsregeling getroffen. In 2011 zijn geen nieuwe afspraken gemaakt over de arbeidsvoorwaarden. De directeur-bestuurder is 36 uur per week werkzaam en is het gehele jaar 2011 in dienst geweest.

		2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
SOCIALE LASTEN	20	499	474
PENSIOENLASTEN	21	700	727
LASTEN ONDERHOUD	22		
- Onderhoudslasten		8.935	6.335
De specificatie van de onderhoudsuitgaven is als volgt:			
- Planmatig onderhoud		6.879	4.364
- Dagelijks onderhoud		817	836
- Mutatie-onderhoud		37	62
- Contract-onderhoud		721	654
- Leefbaarheid		481	419
Totaal		8.935	6.335
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	23		
<b>1. Overige kostensoorten</b>			
overige personeelskosten		295	413
huisvestingskosten		273	285
kosten Raad van Commissarissen		55	31
algemene kosten		1.446	1.424
<b>2. Zakelijke bedrijfslasten</b>			
belastingen		1.614	1.552
verzekeringen		167	178
<b>3. Overige lasten</b>			
kosten overige zaken, leveringen en diensten		5.651	5.830
lasten Short Stay		3.845	4.019
lasten Tijdelijk Beheer		2.993	3.285
onderhoud internet		238	219
heffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak		399	335
overige bedrijfslasten		513	742
<b>4. Bijzondere lasten</b>			
Enmalige dotatie pensioenvoorziening Nationale Nederlanden		635	-
Totaal overige bedrijfslasten		18.124	18.313

In de kosten Raad van Commissarissen is een bedrag begrepen ad € 28.950 inzake bezoldiging van leden van de Raad. Daarnaast is in 2011 in opdracht van de Raad een bedrag uitgegeven van € 13.600 voor werving en selectie van een nieuw lid van de Raad.

De post verzekeringen betreft de premies inclusief de eigen risico schades.

In de algemene kosten is een bedrag begrepen ad € 50.000 aan kosten externe accountant. Dit bedrag is te specificeren in:

	BDO <u>Audit &amp; assurance B.V.</u>	<u>Overige</u>
- Onderzoek van de jaarrekening	25	25
- Andere controle opdrachten	22	46
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
- Andere niet controle diensten	3	6

#### FINANCIELE BATEN EN LASTEN

RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	24		
Financiële vaste activa			
. Rente op te vorderen subsidies BWS		71	52
. Rente collegiale financiering		70	70
. Rente op overige vorderingen		-	-
Liquide middelen			
. Rente op overige vorderingen		113	38
Totaal rente baten		254	160

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
<b>RENDEMENTSUITKERING</b>		
Rendementsuitkering kapitaalrekeningen	780	780
	<u>780</u>	<u>780</u>
<b>RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>		
Rente langlopende schulden:		
. Leningen kredietinstellingen	8.833	8.845
. Overige schulden	10	33
Rente kortlopende schulden:		
. Rente op uitgezette middelen	133-	17
. Rente kasgeldleningen	-	-
Totaal rente lasten	<u>8.710</u>	<u>8.895</u>
Saldo rentelasten en rentebaten, per saldo last	<u>8.456</u>	<u>8.735</u>
<b>GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	2.806	5.586
<b>BELASTINGEN</b>	25	
- Mutatie vordering latente belastingen	313	121-
- Vennootschapsbelasting 2006/2009	505	210
- Vennootschapsbelasting 2010	998	998-
- Vennootschapsbelasting 2011	-	-
Totaal belastingen	<u>1.816</u>	<u>-909</u>
<b>Berekening vennootschapsbelasting door winstherleiding</b>		
Resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.806	5.586
Af: fiscaal hogere afschrijvingen		
- fiscaal	5.946	2.836
- commercieel	760	709
	<u>5.186-</u>	<u>-2.127</u>
Bij: fiscaal geen waardeverandering mva		
- fiscaal	-	-
- commercieel	1.030	584
	<u>1.030</u>	<u>584</u>
Af: fiscaal verlies derivaten		
Fiscale waarde per 01-01-2011	-	-
Fiscale waarde per 31-12-2011	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Af: fiscale mutatie schulden	-241	-202
Bij: Resultaat derden	-115	-130
Bij: aandeel derden		
- fiscaal	-228	-142
Fiscaal resultaat conform fiscale winstberekening	<u>1.934-</u>	<u>3.569</u>
Af: correctie resultaat 2008 mutatie leningen u/g en o/g	-	-
Af: vrijval energiebelasting 2007	-14	-
Af: overheidsbijdragen betreft toezegging voor 2008	-59	-
Bij: heffing wijkenaanpak	399	334
Bij: deelnemingsvrijstelling resultaat deelneming	63	57
Bij: fiscale beperking aftrek gemengde kosten	13	13
Af: investeringsaftrek	-15	-15
Belastbaar resultaat 2011	<u>1.547-</u>	<u>3.958</u>
Te verrekenen verliezen	-	-
Belastbaar bedrag 2011	<u>1.547-</u>	<u>3.958</u>

	2011	2010
	x € 1.000	x € 1.000
Berekening vennootschapsbelasting :		
1e schijf € 200.000,-- x 20 %		40
2e schijf € 3.758.000,-- x 25,5 %		958
	-	998
Over 2011 resteert een compensabel verlies van € 1.547.000. Dit verlies kan in de komende 9 jaar worden gecompenseerd met mogelijke winsten		
RESULTAAT DEELNEMINGEN	26	
- Machado BV	2	4
- CV de Witte Vrouwe	8	13
- Woningnet NV	-	-
- Jebber CV	-60	86-
- Jebber BV	-65	61-
Totaal resultaat deelnemingen	-115	130-
Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	27	34.736-
	47.116	
AANDEEL DERDEN	28	
- Uithof III CV	-2.271	5.941
VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING		
- Reserve waardeverschillen	50.537	-21.189
- Algemene bedrijfsreserve	-1.185	-3.059
RESULTAAT VOOR BESTEMMING	49.352	24.248-
OVERIGE GEGEVENS		
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM		



# Enkelvoudige Jaarrekening 2011

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2011**  
 VOOR RESULTAATBESTEMMING

		BALANS PER	
ACTIVA		<u>31-12-2011</u> x € 1.000	<u>31-12-2010</u> x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>2</b>		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	2.1	327.866	281.335
- Inventaris gemeubileerde verhuur	2.2	565	767
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.3	5.309	4.565
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.4	<u>6.910</u>	<u>6.707</u>
Totaal materiële vaste activa		<u>340.650</u>	<u>293.374</u>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>3</b>		
- Deelnemingen	3.1	3.752	4.153
- Te vorderen BWS-subsidies	3.2	625	827
- Belastinglatenties	3.3	926	1.010
- Overige vorderingen	3.4	<u>1.032</u>	<u>1.036</u>
Totaal financiële vaste activa		<u>6.335</u>	<u>7.026</u>
Totaal vaste activa		<u>346.985</u>	<u>300.400</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>VOORRAAD</b>	<b>4</b>	-	535
<b>VORDERINGEN</b>	<b>5</b>		
- Huurdebiteuren	5.1	223	214
- Gemeenten	5.2	487	804
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	28	65
- Vorderingen op deelnemingen en participanten	5.4	87	883
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	2.536	39
- Overige vorderingen	5.6	493	205
- Overlopende activa	5.7	<u>709</u>	<u>909</u>
Totaal vorderingen		<u>4.563</u>	<u>3.119</u>
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>6</b>	<u>3.355</u>	<u>1.955</u>
Totaal vlottende activa		<u>7.918</u>	<u>5.609</u>
<b>TOTAAL</b>		<u>354.903</u>	<u>306.009</u>



31 DECEMBER 2011

PASSIVA		<u>31-12-2011</u> x € 1.000	<u>31-12-2010</u> x € 1.000
EIGEN VERMOGEN			
	7		
- Kapitaal	7.1	-	-
- Overige reserves	7.2	94.855	119.103
- Resultaat boekjaar	7.3	49.352	24.248
Totaal eigen vermogen		<u>144.207</u>	<u>94.855</u>
VOORZIENINGEN			
- Voorzieningen pensioen		<u>635</u>	<u>-</u>
Totaal voorzieningen		<u>635</u>	<u>-</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
	8		
- Leningen kredietinstellingen	8.1	199.262	199.646
- Waarborgsommen	8.2	74	30
Totaal langlopende schulden		<u>199.336</u>	<u>199.676</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
	9		
- Schulden aan kredietinstellingen	9.1	-	-
- Schulden aan gemeenten	9.2	31	36
- Schulden aan leveranciers	9.3	1.692	2.212
- Belastingen en premies sociale verzekering	9.4	850	754
- Overige schulden	9.5	496	413
- Overlopende passiva	9.6	7.656	8.064
Totaal kortlopende schulden		<u>10.725</u>	<u>11.479</u>
TOTAAL		<u>354.903</u>	<u>306.010</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
		x € 1.000	x € 1.000
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
- Huren	11	28.089	27.570
- Vergoedingen	12	5.435	5.549
- Overheidsbijdragen	13	59	59
- Wijziging in onderhanden werk	14	-	-
- Overige bedrijfsopbrengsten	15	10.690	11.249
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>44.273</u>	<u>44.427</u>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	16	760	709
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	17	1.030	584
- Erfpacht	18	63	83
- Lonen en Salarissen	19	3.767	3.730
- Sociale lasten	20	499	474
- Pensioenlasten	21	700	727
- Lasten onderhoud	22	8.834	6.264
- Overige bedrijfslasten	23	17.596	17.763
Som der bedrijfslasten		<u>33.249</u>	<u>30.334</u>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<u>11.024</u>	<u>14.093</u>
<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>			
	24		
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		254	160
- Rentelasten en soortgelijke kosten		8.816	8.916
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		<u>2.462</u>	<u>5.337</u>
- Belastingen	25	1.816	-909
- Resultaat deelnemingen	26	237	725-
<b>JAARRESULTAAT NA BELASTING VOOR BESTEMMING</b>		<u>4.515</u>	<u>3.703</u>
- Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	27	44.837	27.951-
<b>JAARRESULTAAT</b>		<u>49.352</u>	<u>24.248-</u>

**TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2010 EN DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2010**

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING EN BEPALING VAN HET RESULTAAT

**ALGEMEEN**

Voor een toelichting op de gehanteerde grondslagen voor de waardering en de bepaling van het resultaat verwijzen wij u naar de geconsolideerde jaarrekening, met uitzondering van de hierna opgenomen onderdelen.

**Deelnemingen**

In 2006 is CV Uithof III opgericht. SSH is beherend vennoot en deelt tevens in de economische voordelen en risico's, vanuit het gestorte kapitaalbelang. In tegenstelling tot de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa en passiva en het resultaat van CV Uithof III in de enkelvoudige jaarrekening niet geconsolideerd. De deelneming in CV Uithof III is gewaardeerd op netto vermogenswaarde.

## TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

In deze toelichting zijn uitsluitend de afwijkende posten ten opzichte van de geconsolideerde balans toegelicht.

	<u>31-12-2011</u> x € 1.000	<u>31-12-2010</u> x €1.000
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
DEELNEMINGEN	3.1	
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Uithof III CV	2.719	2.457
- CV de Witte Vrouwe	1.043	1.035
- Machado BV	-	601
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok	23	23
- Woningnet	17	17
- Jebber CV	-	49
- Jebber BV	52-	31-
- BV woonwagenexploitatie	2	2
Totaal deelnemingen	<u>3.752</u>	<u>4.153</u>
Uithof III CV betreft een deelneming waarbij de SSH als beherend vennoot optreedt. De vennootschap heeft als doel het ontwikkelen financieren en exploiteren van het complex genaamd Uithof III (Casa Confetti) gelegen op de Uithof. De kapitaaldeelname bedraagt 3 miljoen euro. Winstverdeling is naar rato kapitaaldeelname.		
Het verloop van de CV is als volgt :		
- Uithof III CV		
Beginsaldo	2.457	3.143
Storting	-	-
Resultaat	262	686-
Eindsaldo	<u>2.719</u>	<u>2.457</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
VORDERINGEN	5	
HUURDEBITEUREN	5.1	
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurvorderingen woningen en kamers	332	351
- Huurvorderingen commerciële ruimten	19	22
Saldo	351	373
Af: Afwaardering dubieuze vorderingen	128	159
Totaal huurders	<u>223</u>	<u>214</u>
VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	5.3	
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Uithof III cv	<u>28</u>	<u>65</u>

OVERIGE VORDERINGEN	5.6	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
		x € 1.000	x €1.000
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Te vord Vennootschapsbelasting		0	0
- Actium Assen		40	40
- Patrimonium Veenendaal		30	30
- Hogeschool Utrecht		7	28
- Stenden Hogeschool		143	27
- Tias Nimbis		2	0
- YWCA inzake F.C. Donderstraat 23		-	24
- Universiteit Utrecht, Bureau Buitenland		14	19
- Noordelijke Hogeschool		39	6
- BO-EX Utrecht		77	0
- Mitros Wonen Utrecht		26	-
- Schade-uitkeringen		0	0
- Overige		<u>115</u>	<u>31</u>
Totaal overige vorderingen		<u><u>493</u></u>	<u><u>205</u></u>
OVERLOPENDE ACTIVA	5.7		
De samenstelling als volgt:			
- Vooruitbetaalde assurantiepremie		148	149
- Vooruitbetaalde rente leningen		-	159
- Vooruitbetaald onderhoudscontract automatisering		151	141
- vooruitbetaalde huurafdrachten		144	49
- Vooruitbetaalde premie ziektekostenverzekering		54	67
- Borg deurwaarder Berg & Rie		86	38
- Spaceboxen Amersfoort		9	12
- Vooruitbetaalde energiekosten		10	13
- Vooruitbetaalde erfpachtcanons		16	-
- Te vorderen i.v.m. beheer derden		36	-
- CV De Witte Vrouwe		-	-
- Overige te vorderen en vooruitbetaalde posten		<u>55</u>	<u>281</u>
Totaal overlopende activa		<u><u>709</u></u>	<u><u>909</u></u>
LIQUIDE MIDDELEN	6		
Deze post is als volgt samengesteld:			
Direct opvraagbaar:			
- Postbank		1.113	1.561
- Rekening-courant banken		<u>2.242</u>	<u>394</u>
Totaal liquide middelen		<u><u>3.355</u></u>	<u><u>1.955</u></u>

		31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
GROEPSVERMOGEN	7		
KAPITAAL		-	-
<p>Het Stichtingskapitaal bedraagt € 45. Gedurende het jaar hebben zich geen mutaties in het kapitaal voorgedaan.</p>			
OVERIGE RESERVES			
<p>Deze post is als volgt samengesteld:</p>			
1- Algemene bedrijfsreserve		23.190	24.375
2- Reserve waardeverschillen		121.017	70.480
		<u>144.207</u>	<u>94.855</u>
<p>ad 1) Algemene bedrijfsreserve</p>			
Beginsaldo per 1 januari		24.375	27.434
Uit resultaatbestemming		-1.185	-3.059
Eindsaldo		<u>23.190</u>	<u>24.375</u>
<p>ad 2) Reserve waardeverschillen</p>			
Stand per 1 januari		70.480	91.669
Herwaardering per 31 december		50.537	21.189-
Eindsaldo		<u>121.017</u>	<u>70.480</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	8		
WAARBORG SOMMEN	8.2	<u>74</u>	<u>30</u>
<p>Deze post betreft de door huurders betaalde waarborgsommen van commerciële eenheden.</p>			
KORTLOPENDE SCHULDEN	9		
SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	9.3		
<p>De samenstelling is als volgt:</p>			
- Crediteuren		1.692	2.212
Totaal schulden aan leveranciers		<u>1.692</u>	<u>2.212</u>
BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	9.4		
<p>De specificatie van deze post luidt:</p>			
- Vennootschapsbelasting		-	-
- Omzetbelasting		617	581
- Loonheffing		201	203
- Premies sociale verzekeringen en pensioenen		32	30-
Totaal belastingen en premies SV		<u>850</u>	<u>754</u>
OVERLOPENDE PASSIVA	9.6		
<p>De samenstelling van deze post luidt:</p>			
- Niet vervallen te betalen rente		3.418	3.431
- Vooruitontvangen huren		2.085	2.066
- Nog af te rekenen servicekosten		1.043	1.284
- Nog af te rekenen Short Stay		403	370
- Reserveringen complexen		162	175
- Nog te betalen onroerend zaakbelasting		70	31
- Eindafrekening grond Cambridgelaan met Universiteit Utrecht		48	48
- Overige te betalen en vooruitontvangen posten		427	659
Totaal		<u>7.656</u>	<u>8.064</u>

**TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING**

	2011	2010
	x € 1.000	x € 1.000
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN:</b>		
<b>HUREN</b> <span style="float: right;">11</span>		
Te ontvangen netto-huur		
* Woningen en kamers	24.501	24.050
* Commerciële ruimten	2.675	2.651
* Internet	1.004	976
Subtotaal te ontvangen huur	<u>28.180</u>	<u>27.677</u>
Af: Huurderving		
Wegens leegstand		
* Woningen en kamers	56	60
* Commerciële ruimten	65	39
* Internet	1	2
Subtotaal	<u>122</u>	<u>101</u>
Wegens overige redenen	<u>-31</u>	<u>6</u>
Subtotaal derving	<u>91</u>	<u>107</u>
Totaal huren	<u><u>28.089</u></u>	<u><u>27.570</u></u>
De "te ontvangen netto-huur" is gewijzigd als gevolg van:		
a. verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	367	482
b. het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen en aangekocht bezit	72	1.346
c. aanbieden breedbandinternet	15	10
d. huuraanpassing als gevolg van verbeteringen	1	46
e. overheveling netto huurcomponent naar vergoedingen	0	51-
f. het (tijdelijk) uit exploitatie gaan van verhuureenheden wegens sloop/verbouwing	-51	-
g. andere redenen, waaronder harmonisatie ineens bij bewonersmutatie	99	27
	<u>503</u>	<u>1.860</u>
<b>VERGOEDINGEN</b> <span style="float: right;">12</span>		
Te ontvangen vergoedingen:		
- Overige zaken, leveringen en diensten	5.445	5.563
Subtotaal	<u>5.445</u>	<u>5.563</u>
Af: Vergoedingsderving		
. wegens leegstand	10	14
Subtotaal	<u>10</u>	<u>14</u>
Totaal vergoedingen	<u><u>5.435</u></u>	<u><u>5.549</u></u>

		2011	2010
		x € 1.000	x € 1.000
OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	15		
1. Vergoedingen/verrichte diensten:			
Opbrengsten Short Stay		5.747	5.927
Opbrengsten Tijdelijk Beheer		3.590	4.038
Afsluiten huurcontracten / Inschrijvingen woningzoekenden		195	181
Vergoeding administratie van leveringen en diensten		204	206
2. Projecten:			
Doorberekend projectbegeleiding		0	1
3. Beheer derden:			
Vergoeding beheer derden		542	494
4. Huisvesting en administratieve dienstverlening			
Kences		26	22
VTW		43	46
5. Overige:			
Overige baten		5	1
Nagekomen baten		338	333
Totaal overige bedrijfsopbrengsten		<u>10.690</u>	<u>11.249</u>
BEDRIJFSLASTEN			
LASTEN ONDERHOUD	22		
- Onderhoudslasten		<u>8.834</u>	<u>6.264</u>
De specificatie van de onderhoudsuitgaven is als volgt:			
- Planmatig onderhoud		6.856	4.353
- Dagelijks onderhoud		781	819
- Mutatie-onderhoud		37	62
- Contract-onderhoud		679	611
- Leefbaarheid		481	419
Totaal		<u>8.834</u>	<u>6.264</u>
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	23		
<b>1. Overige kostensoorten</b>			
overige personeelskosten		295	413
huisvestingskosten		273	285
kosten Raad van Commissarissen		55	31
algemene kosten		1.435	1.416
<b>2. Zakelijke bedrijfslasten</b>			
belastingen		1.490	1.433
verzekeringen		163	173
<b>3. Overige lasten</b>			
kosten overige zaken, leveringen en diensten		5.302	5.431
lasten Short Stay		3.845	4.019
lasten Tijdelijk Beheer		2.993	3.285
onderhoud internet		229	209
heffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak		399	335
overige bedrijfslasten		482	733
<b>4. Bijzondere lasten</b>			
Enmalige dotatie pensioenvoorziening Nationale Nederlanden		635	-
Totaal overige bedrijfslasten		<u>17.596</u>	<u>17.763</u>



	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Honoraria externe accountant		
In de algemene kosten is een bedrag begrepen ad € 46.000 aan accountantskosten.		
Dit bedrag is te specificeren in:		
- Onderzoek van de jaarrekening	21	21
- Andere controle opdrachten	22	46
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
- Andere niet controle diensten	3	6
<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>	<b>24</b>	
<b>RENTELASTEN EN SOORGELIJKE KOSTEN</b>		
Rente langlopende schulden:		
. Leningen kredietinstellingen	8.833	8.845
. Overige schulden	10	33
Rente kortlopende schulden:		
. Rente op uitgezette middelen	-27	38
. Rente kasgeldleningen	-	-
Totaal rente lasten	<u>8.816</u>	<u>8.916</u>
<b>RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>	<b>26</b>	
- Uithof III CV	352	595-
- Machado BV	2	4
- CV de Witte Vrouwe	8	13
- Woningnet NV	-	-
- Jebber CV	-60	86-
- Jebber BV	-65	61-
Totaal resultaat deelnemingen	<u>237</u>	<u>725-</u>
Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	<u>44.837</u>	<u>27.951-</u>
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>		
<b>CONTROLEVERKLARING</b>		
<b>STATUTAIRE BEPALINGEN RESULTAATBESTEMMING</b>		
In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming		
<b>VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING</b>		
- Reserve waardeverschillen	50.537	21.189-
- Algemene bedrijfsreserve	<u>1.185-</u>	<u>3.059-</u>
<b>RESULTAAT VOOR BESTEMMING</b>	<u>49.352</u>	<u>24.248-</u>