

Jaarstukken Sité 2023



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Een fijn thuis	4
Een fijn thuis	5
1. Fijn wonen: beschikbaarheid	6
2. Fijn wonen: betaalbaarheid	14
3. Fijn leven: sociale vitaliteit	20
4. Een klimaatpositieve toekomst	24
5. Onze partners	34
6. Onze organisatie	43
7. Financiële continuïteit	55
Balans voor resultaatbestemming	56
Winst- en verliesrekening	58
Kasstromen volgens directe methode	59
Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	60
Begroting 2024 – 2033	60
Treasury	62
Vereniging van Eigenaren	64
Financiële instrumenten	65
8. Verslag van de Ondernemingsraad	67
9. Verslag van de Raad van Commissarissen	70
10. Vastgoedbezit in cijfers	79

11. Jaarrekening	82
Inleiding jaarrekening 2023	83
1. Balans voor resultaatbestemming	84
2. Winst- en verliesrekening	86
3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode	87
4. Waarderingsgrondslagen	88
5. Toelichting op de fiscale positie	107
6. Toelichting op de balans	111
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	132
8a. Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB	139
8b. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	141
8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	142
9. Bezoldiging topfunctionarissen WNT-Verantwoording 2023	144
10. Ondertekening van de jaarrekening	147
11. Overige gegevens	148
12. Kengetallen	159
Stichting Sité Woondiensten	161

Een fijn thuis



2023. Een jaar waarin het voor een deel van onze doelgroep een uitdaging was om fijn te leven. Zo werden huurders onder meer geconfronteerd met hoge lasten en werd het geduld van woningzoekenden nog meer op de proef gesteld. Sité zette zich in om hen toch een fijn thuis te bieden. De professionaliteit van onze organisatie maakte dit mogelijk. Met onze strategische programma's Sociale vitaliteit, Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst, Vastgoedsturing en Datagedreven werken stuurden we bovendien extra op de thema's die invloed hebben op genoemde ontwikkelingen.

Daarom zijn we blij dat we ruim 500 -waarvan 69 nieuwe- woningen konden toewijzen en dat we de doorstromingsmogelijkheden weer vergrootten. Ook hopen we dat de optimalisatie van de woonruimteverdeling, waartoe we in 2022 met alle Achterhoekse corporaties besloten en in 2023 gestalte kreeg in het nieuwe woonruimteverdelingssysteem, in de toekomst zorgt voor de beoogde verlichting van de vraag naar woningen.

Ook verduurzaamden we vele woningen, waarbij we onder meer onze eerste renovatiewoningen van het gas afhaalden, en trokken we bijzondere nieuwbouwprojecten van de grond (De Kwekerij, Keppeloord). Ook brachten we het langer zelfstandig thuis kunnen wonen van onze huurders weer een stap verder.

De sociale vitaliteit in onze buurten en wijken kwam wel steeds meer in het gedrang. Door ondermijning, maar ook door toedoen van personen die vanuit het Rijksbeleid worden geacht zelfstandig te kunnen wonen maar daar onvoldoende toe in staat zijn en voor overlast zorgen. We constateren dat we er met onze partners ondanks alle gezamenlijke inspanningen niet altijd in slaagden omwonenden veilig en prettig te laten wonen. We stellen vast dat de urgentie om met alle betrokken partijen op lokaal en regionaal niveau tot een nieuwe, andere aanpak te komen, groot is. Samen met onze huurders. Die velen overigens op individueel niveau al hun rol pakken. Dat 'naoberschap' is iets om te koesteren.

Het Rijk zelf ging door met het vergroten van zijn grip op de sector. We houden steeds minder beleidsruimte over. Daarnaast is de timing waarmee het Rijk ingrijpt in onze inkomsten ongelukkig omdat hij de corporatiesector tegelijkertijd ziet als het middel om de krapte op de woningmarkt op te lossen en de landelijke verduurzamingsdoelstellingen te halen. Al met al ontwikkelingen die steeds meer flexibiliteit en lange termijnscope van ons vragen. Daar hebben we afgelopen jaren met z'n allen keihard aan gewerkt. Het resultaat is een solide basis waar Sité komende jaren op kan voortborduren.

Doetinchem, mei 2024

Peter Winterman, interim-bestuurder

1. Fijn wonen: beschikbaarheid



We zetten ons in om voldoende woningen beschikbaar te hebben. Daarmee bedoelen we dat ons woningaanbod aansluit bij de vraag die er is. Door de aanhoudende vraag van zowel regulier woningzoekenden als vanuit bijzondere doelgroepen, gecombineerd met de lage mutatiegraad en vertraging in een aantal nieuwbouwprojecten, wordt het steeds lastiger om voldoende passende woonruimte te bieden.

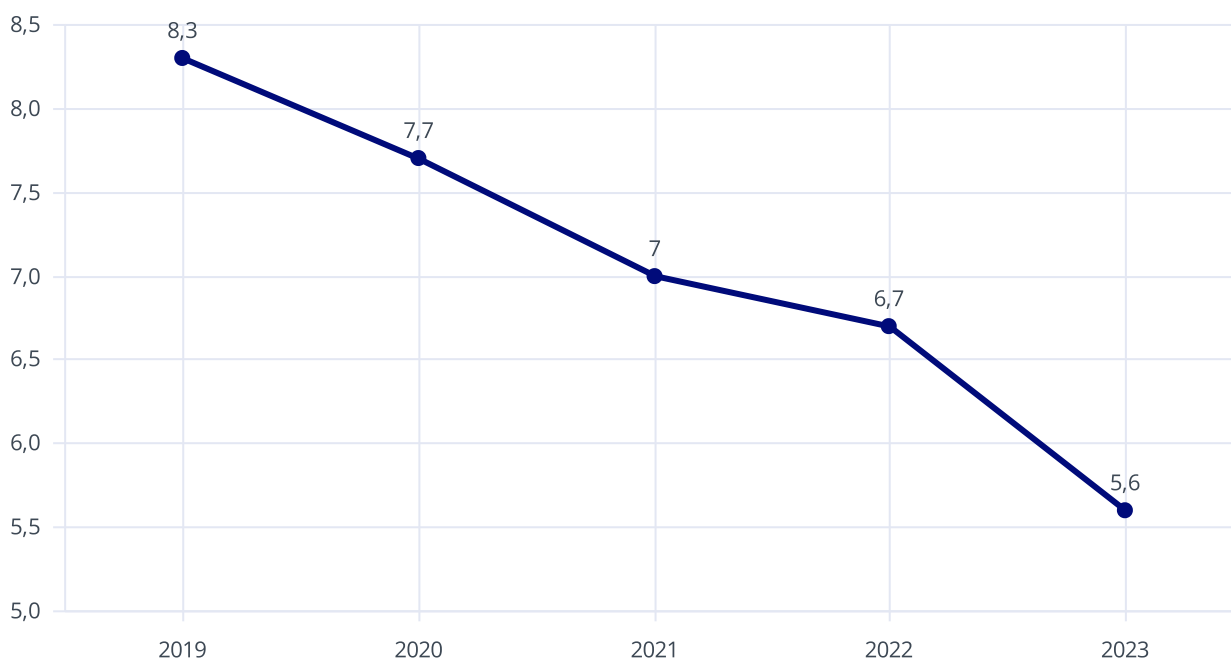
Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

Ons portefeuilleplan en de wensportefeuilles qua grootte en huurprijzen voor de langere termijn geven richting aan de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille. Ze dienen ook als programma voor het (verder) uitwerken van facetbeleid, fungeren als bouwsteen voor gebiedsvisies en prestatieafspraken en als acquisitie- en toetsingskader bij het beoordelen van nieuwe projectinitiatieven. Hierbij streven we naar voldoende woningen qua type en aantallen die zowel op de korte als lange termijn passen bij de huidige en verwachte vraagontwikkelingen. Met inachtneming van de afspraken uit de [Regiodeal](#) tussen de Achterhoek en het Rijk constateerden we dat we qua nieuwbouwplannen en woningtype op koers liggen, maar dat de realisatie nog wel een uitdaging is gelet op met name procedurele vraagstukken en nutscapaciteit.

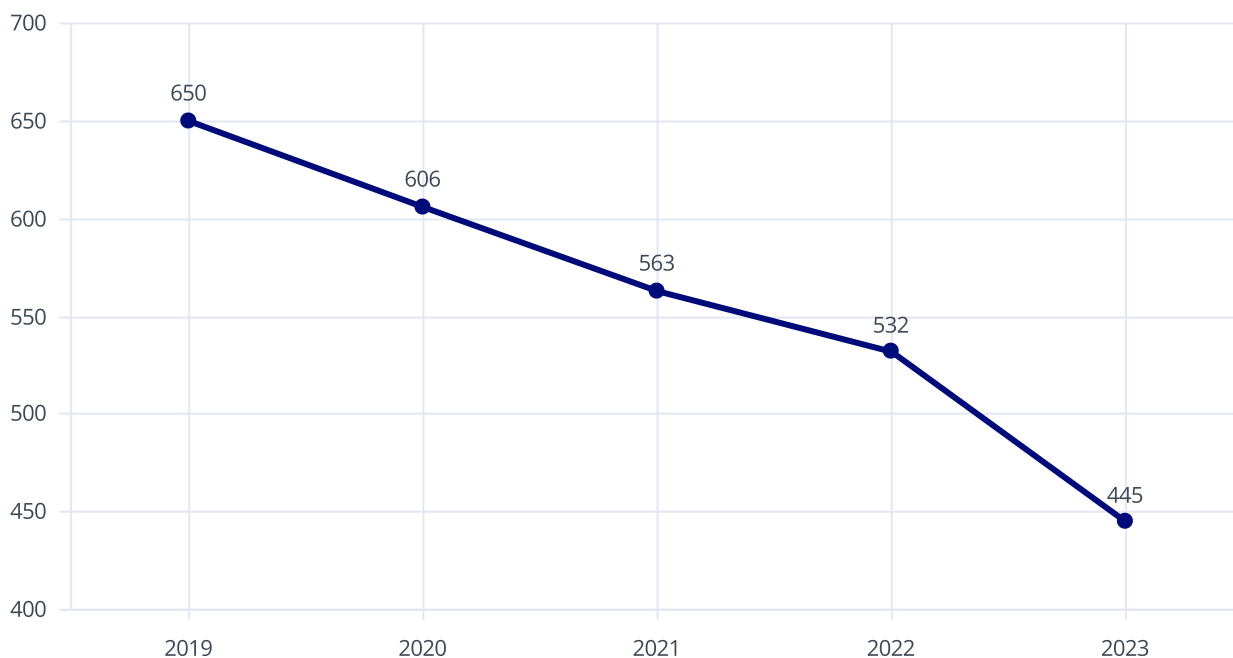
Vraag & aanbod

De forse daling van het aantal vrijkomende woningen was terug te zien in de dalende mutatiegraad en de toename van de reactiegraad.

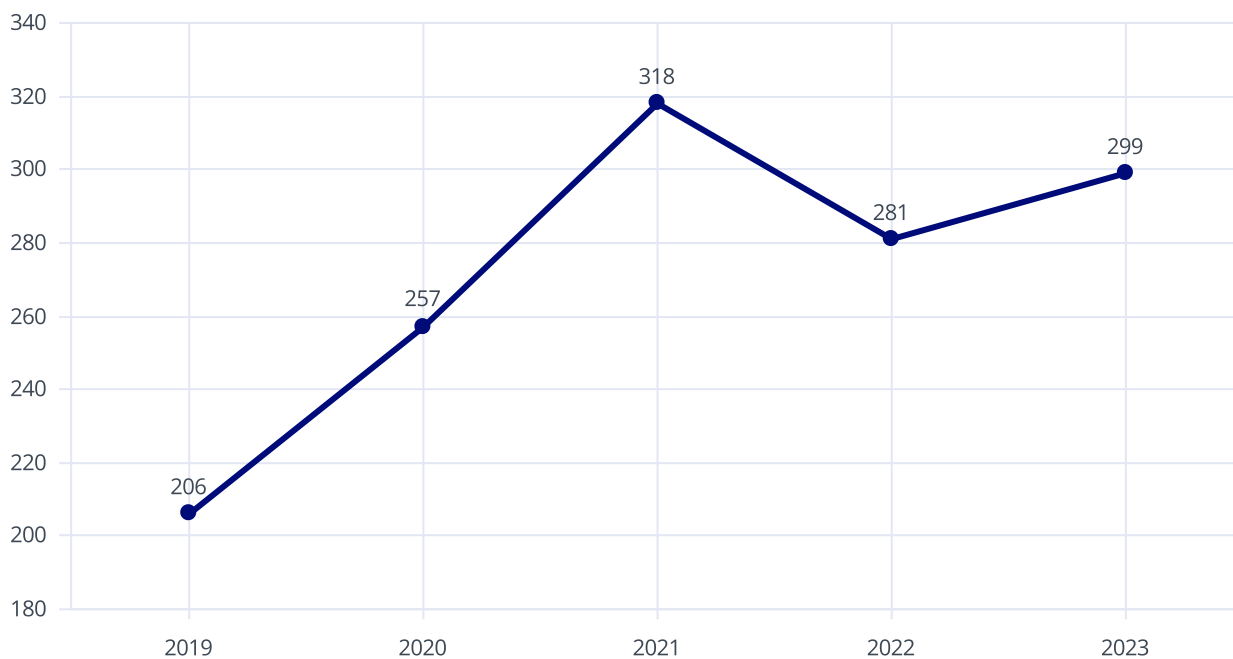
Figuur 1 Ontwikkeling mutatiegraad



Figuur 2 Ontwikkeling aantal mutaties



Figuur 3 Ontwikkeling reactiegraad (in gemiddeld aantal reacties per woning)



De verhouding tussen vraag en aanbod raakte dus nog meer uit balans. Het aantal regulier woningzoekenden bleef groot, het aantal te huisvesten statushouders en zorgbehoevenden nam toe, het aantal vrijkomende woningen was laag en de voortgang in een aantal nieuwbouwprojecten stagneerde. De instroom van buiten de regio zocht vooral naar een koopwoning, maar dit drukte indirect op de vraag naar onze woningen.

De uitdaging was om de vraag en het beschikbare aanbod zoveel mogelijk op elkaar aan te sluiten. Hiertoe draaiden we aan diverse knoppen: optimaal aansluiten bij woonbehoeften, doorstroming, het verminderen van leegstand en het vergroten van het aanbod door nieuwbouwwoningen te realiseren. Dat laatste lichten we toe

onder 'Nieuwbouwpoging'.

Het vernieuwde regionale woonruimteverdelingssysteem, [Thuis in de Achterhoek](#) (TidA) dat in januari live ging is een belangrijk instrument dat bijdraagt aan een betere match van vraag en aanbod. Het is erop gericht de doorstroming op gang te brengen en zo de beschikbare woonruimte optimaler te verdelen. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn keuzevrijheid, eenvoud, rechtvaardigheid en transparantie. Het behaalde effect hiervan brengen we over een langere periode in beeld.

We stuurden op doorstroming door een [deel van de nieuwbouwwoningen](#) met voorrang toe te wijzen aan zittende huurders van Sité. In sommige gevallen deden we dit ook wijkgebonden, bijvoorbeeld in de Beethovenlaan, met als doel bestaande sociale netwerken te behouden/versterken. Daarnaast boden we specifiek voor senioren geschikte (bestaande en nieuwe) woningen met voorrang aan senioren aan, zodat hun oude woning beschikbaar werd voor grotere huishoudens.

In het verhuurproces maakten we goede efficiëncyslagen. Interessepeilingen en groepsbezoeken in bewoonde staat droegen er aan bij dat we voldeden aan de norm van > 75% voor het aansluitend verhuren van onze woningen. De leegstand door mutatieonderhoud was groter dan we wenselijk achtten. Dit werd veroorzaakt doordat we sinds een aantal jaar actief sturen op het in beeld brengen en -waar nodig- bij mutatie of in projecten verwijderen van asbest. In 2024 onderzoeken we hoe we de gevolgen van mutatieonderhoud voor de leegstand verder kunnen beperken.

Via woningruil kunnen huurders onderling een match zoeken met een woning die beter bij hun wensen past. Door het daartoe in 2022 op onze Facebook-pagina gelanceerde platform onder te brengen in TidA, vergrootten we de bekendheid, gebruiksgemak en 'vijver' van woningruil.

Lang zelfstandig thuis

Al een aantal jaar faciliteren we de ruim 2.500 huurders van 65 jaar en ouder bij het -hetzij in hun huidige of andere woning- zelfstandig kunnen blijven wonen. Aanvankelijk deden we dat in projecten, vervolgens kozen we voor een regionale aanpak. Nadat we in 2022 constateerden dat in deze een verbreding nodig was van sec fysieke maatregelen naar fysieke maatregelen en sociale elementen, ontwikkelden we in 2023 als ACo de '[Comfortabel thuis](#)'-aanpak. Kern daarvan is dat we met 65⁺-ers in gesprek gaan over hun woonwensen en -belemmeringen. Om hen iets passends te kunnen bieden stelden we een 'toolbox' met instrumenten samen, variërend van fysieke mogelijkheden (denk aan: scootmobielstallingen) tot voorrang bij interesse in een passender woning. Aan het eind van het jaar maakten we hier een veelbelovende start mee.

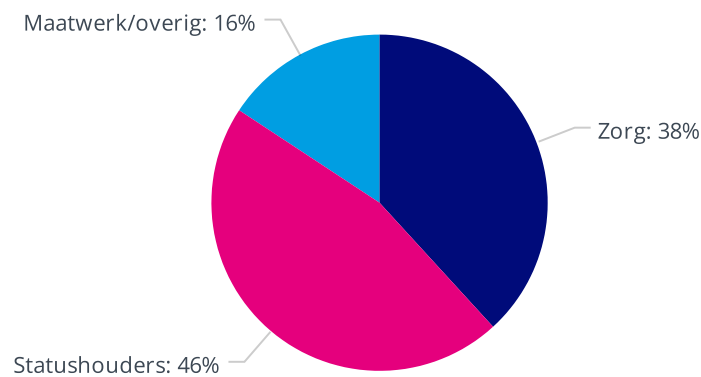
Ook hielden we diverse enquêtes gericht op een optimale dienstverlening aan onze huurders van 50 jaar en ouder. We werkten mee aan een [onderzoek van Markenheem](#) naar de behoeftes en wensen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. En in het kader van de [belevingswoning](#) in Doetinchem waar Sité al jarenlang aan bijdraagt, gaven 120 van de 800 bevroegde huurders via ons klantenpanel [#DenkmeemetSité](#) aan op welke wijze zij geïnformeerd willen worden over de mogelijkheden die Sité biedt voor het langer zelfstandig thuis wonen.

Bijzondere doelgroepen

Naast regulier woningzoekenden zijn ook bijzondere doelgroepen vaak op een sociale huurwoning aangewezen. Vaak gaat het om cliënten van zorgpartijen of statushouders. Sité wijst deze personen -vaak met voorrang- rechtstreeks een woning toe of via een instantie. Van de in totaal 520 woningen (445 mutatiewoningen, 6

aangekochte woningen en 69 nieuwbouwwoningen) die we toewezen, wezen we er 89 via bemiddeling toe. Met deze 17.1% bleven we binnen onze norm van maximaal van 20% ten opzichte van het totaal aantal woningtoewijzingen. De verdeling binnen de 17.1% bemiddeling was als volgt:

Figuur 4 Toewijzing via bemiddeling (in aantal woningen)



Enkele relevante punten lichten we eruit.

Zoals we al langer toepasten bij huurders die wegens herstructurering een andere woning zochten, werden met ingang van 2023 ook woningzoekenden met een sociale urgentie (bijvoorbeeld: echtscheiding) niet meer door ons bemiddeld, maar konden zij zelf -met voorrang- op een voor hen passende woning reageren.

De groep dak- en thuislozen in Nederland wordt steeds groter. Regionaal zetten we gezamenlijk de schouders eronder om hen een dak boven het hoofd te bieden. Goed voorbeeld was de positieve evaluatie van de pilot met het concept [Housing First](#), waarvoor de bijdragen van ons en onze collega-corporaties bestond uit het leveren van woningen. De inzet vanuit gemeenten vraagt komend jaar nog aandacht.

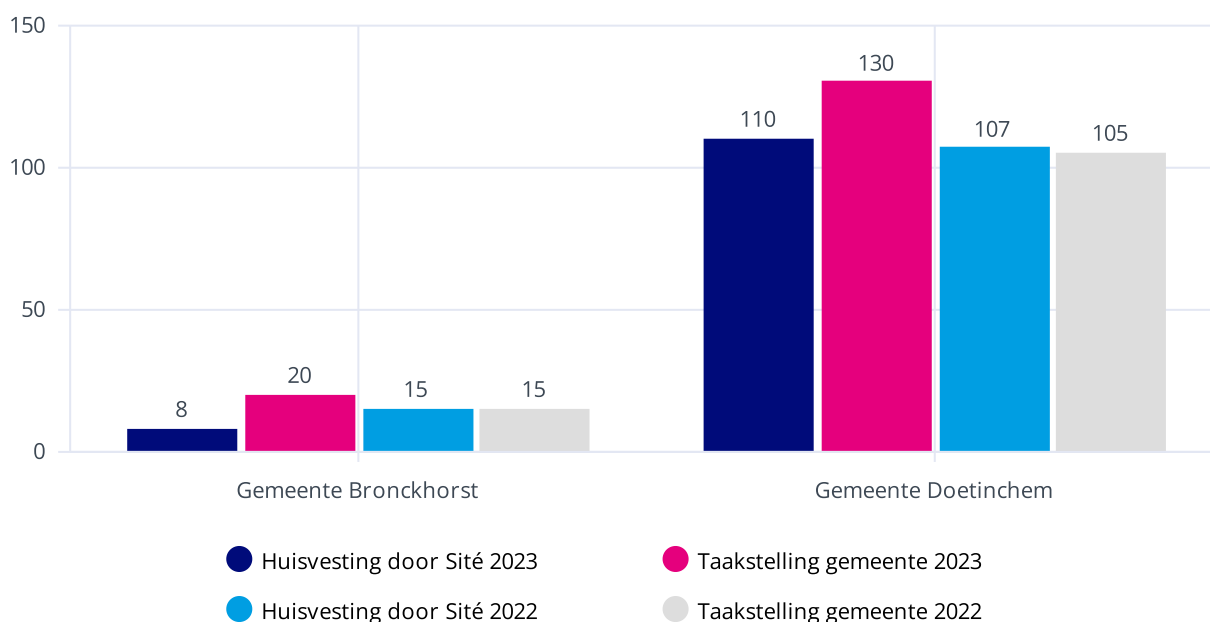
Daarnaast constateerden we dat de vraag naar woonwagens sinds 2022 toenam, waarop we ons beleid in deze in lijn brachten met onze maatwerk aanpak en de vigerende wet- en regelgeving. Voor 2024 creëerden we financiële ruimte om op passende locaties in de gemeente Doetinchem twee woonwagens te kunnen realiseren.

Naast deze specifieke doelgroepen zetten we in op het inkorten van de wachtlijst voor bijzondere doelgroepen, onder andere door het creëren van een doorstroomlocatie voor AMV-ers en door kandidaten voor de uitstroom beschermd wonen pas op de wachtlijst te zetten als ze klaar zijn om uit te stromen.

Wat betreft de 41 woningen voor statushouders (46% van de woningen die we via bemiddeling toewezen) was voor de gemeenten relevant hoeveel personen zij konden huisvesten in het kader van de gemeentelijke taakstelling statushouders en waarvoor zij primair zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Evenals voorgaande jaren droegen we hier naar vermogen aan bij, waarbij geldt dat er ook in 2023 voor ons in Oude IJsselstreek geen vraag lag.

Figuur 5 laat zien dat de taakstelling voor Bronckhorst en Doetinchem groter was en wij minder personen huisvestten dan in 2022. Hierbij speelde mee dat het -zeker gelet op het beperkte aantal mutaties in met name Bronckhorst- steeds lastiger werd een woning te leveren die aansloot op de benodigde grootte. Hetzij omdat onze woningen te klein waren voor het beoogde huishouden, of dat -zoals in Doetinchem een aantal keer aan de orde was- er geen gezinnen waren om in onze eengezinswoning te huisvesten. Samen met gemeente [Bronckhorst](#) kijken we naar mogelijkheden om in de bestaande woningvoorraad statushouders op een andere manier te huisvesten - bijvoorbeeld door meerdere alleenstaanden in een woning te huisvesten, woningen terug te kopen en extra tijdelijke woningen te realiseren.

Figuur 5 Huisvesting statushouders in aantallen personen



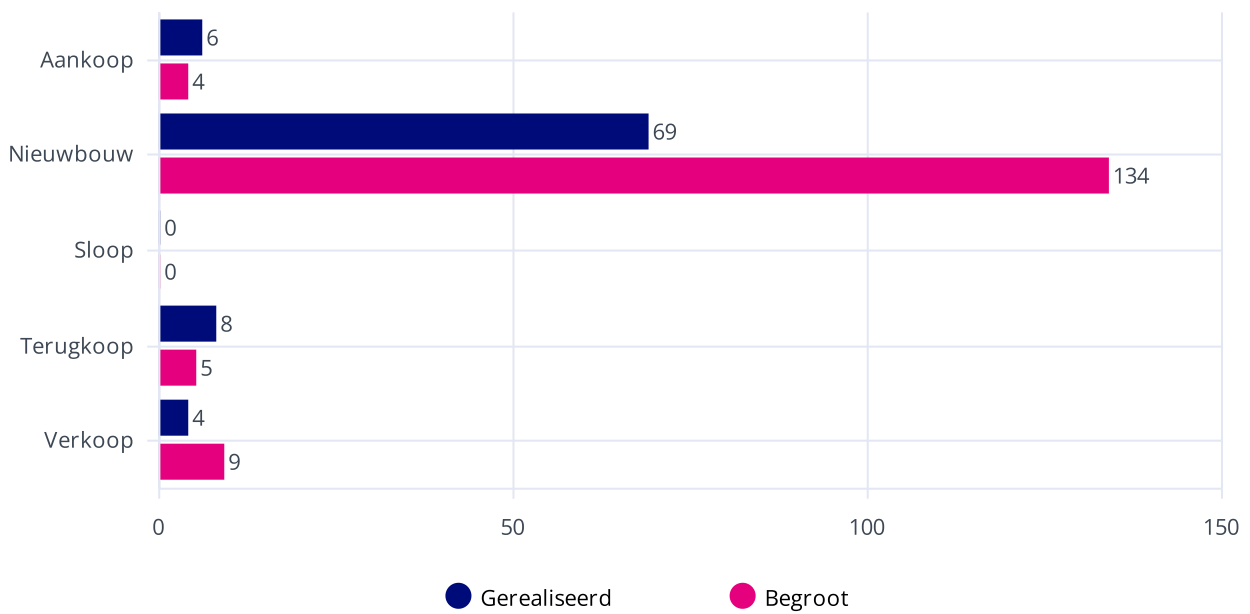
Speciaal was dat we [drie 18-jarige vluchtelingen](#) de sleutel van hun nieuwe kamer overhandigden zodat zij de eerste stap zetten naar een zelfstandig leven.

Daarnaast zijn we enthousiast over de stappen die we onder meer met gemeente [Doetinchem](#) en het COA zetten in de ontwikkeling van een [woongemeenschap](#) in het stationsgebied van Doetinchem voor 150 kansrijke asielzoekers en 150 huurders van Sité. Door asielzoekers langer op eenzelfde plek, waar ze waarschijnlijk ook kunnen blijven wonen, een dak boven het hoofd te bieden verwachten we meer sociale interactie en snellere integratie. Samen maken we ons hard voor een constructieve bijdrage aan het adequaat opvangen van asielzoekers. Komend voorjaar nemen we een vervolgbesluit op basis van de uitkomsten van het gezamenlijke, integrale haalbaarheidsonderzoek.

Nieuwbouwopgave

De transformatie van onze voorraad is onder meer gericht op een aanbod dat kwantitatief aansluit bij de vraag. Daarbinnen is nieuwbouw een belangrijke knop om aan te draaien. Daarom waren we blij dat we in 2023 aan de [Beethovenlaan](#) en nieuwbouwwijk [Wijnbergen](#) in Doetinchem en Ds. De Graaffweg in Drempt in totaal 69 nieuwbouwwoningen konden opleveren. De resterende woningen aan de Beethovenlaan leveren we in maart 2024 op. Daarnaast bereidden we de uitvoering van diverse projecten voor of startten we de uitvoering.

Figuur 6 Transformatie van de woningvoorraad



Figuur 7 Nieuwbouwprojecten



In totaal besteedden we -afgerond- € 18.500.000 (zo'n 33% van onze totale huurinkomsten) aan de diverse (sloop)nieuwbouwprojecten. Een fors bedrag, maar minder dan we hadden gepland. Dit kwam met name door oorzaken waar we niet (direct) invloed op hadden en die ook elders in het land stagnerend werkten: langdurige ruimtelijke procedures door het gebrek aan menskracht bij gemeenten en bezwaren van omwonenden, schaarse nuts capaciteit en een gebrek aan menskracht in de bouwsector. Specifiek voor de bouw van 30 nieuwbouwwoningen aan de Spoorzone-Asterstraat in Doetinchem gold dat onze plannen ten gevolge van het bezwaar van een omwonende vertraging opliepen. De datum waarop de Raad van State het hiermee gemoede dossier in behandeling neemt laat al enige tijd op zich wachten en is op het moment van schrijven nog niet bekend.

Andere belemmerende factoren konden we wel beïnvloeden: we vulden vacatures in met professionele medewerkers en legden de basis voor het werken met een zogeheten product-mark-combinatie (pmc) waarmee we zowel planvorming als realisatie kunnen versnellen. Om minder afhankelijk te worden van de beperkte geschikte locaties zetten we ook actiever in op het aankopen van woningen, waarvan het Doetinchemse Keppeloord (zie verderop) een goed voorbeeld is. Ook voorzagen we onze begroting voor 2024 e.v. van enige mate van 'overprogrammering', zodat we sneller in staat zijn alternatieve projecten op te starten als andere projecten stagneren. Op die manier werken we toe naar een 100% realisatie van de woningvoorraad die we zelf beogen en hetgeen in de Regiodeal is vastgelegd. Ook dragen we daarmee naar vermogen bij aan de Nationale Prestatieafspraken.

Het bleef niet bij langere termijn-plannen. Zo startten we in [Keppeloord](#) de bouw van 12 woningen die we in 2024 opleveren. Ook besloten we tot het toevoegen van ruim 20, 30 en 40 nieuwbouwwoningen in respectievelijk de [Ruimzichtlaan/V-blok](#), [De Kwekerij](#) en de Stationslocatie (allen in Doetinchem). De bouw daarvan start in 2024 en ronden we in 2025 af.

Om parallel hieraan op korte termijn de druk op de woningmarkt te helpen verlichten committeerden we ons bovendien zowel voor Bronckhorst als Doetinchem aan het toevoegen van tientallen flexwoningen. Richting gemeente Doetinchem zegden we toe dat we onder specifieke voorwaarden, waaronder onze financiële continuïteit en kwaliteitsvereisten, onder meer bereid zijn uiterlijk in 2026 in elk geval 90 woningen uit de [Flexcity-deal](#) tussen gemeente Doetinchem en het Rijk te realiseren.

In de prestatieafspraken voor Bronckhorst in 2024 legden we vast dat we bovenop de aantallen uit de Regiodeal in deze gemeenten enkele tientallen extra flexwoningen realiseren om de diverse doelgroepen optimaal te bedienen.

2. Fijn wonen: betaalbaarheid



We zijn er om betaalbare woningen aan te bieden aan mensen die op de (koop)markt niet in hun woonbehoefte kunnen of willen voorzien. Betaalbaar betekent dus niet per definitie goedkoop. We bieden in alle categorieën woningen aan en bepalen de huur op basis van de woningkwaliteit. De toewijzing/passendheid van de woning hangt af van het inkomen en leefwijze van de huurder. Betaalbaarheid borgen we niet in ons eentje, maar doen dit samen met anderen: het Rijk bepaalt de normen voor betaalbaarheid en zorgt waar nodig voor huurtoeslag, huurders zijn verantwoordelijk voor hun huishoudboekje, wij zorgen voor betaalbare en passende huurprijzen in diverse categorieën. In 2023 werd dit laatste door externe factoren dermate doorkruist dat we onze keuzes moeten heroverwegen. Dat lichten we hieronder toe.

Wensportefeuille & huurbeleid

We proberen zoveel mogelijk verschillende huishoudens betaalbare woonruimte te bieden. In ons streefhuurbeleid legden we vast dat we 75% van de huur vragen die we wettelijk aan huur mogen vragen. En we beogen een meer gelijkmatige verdeling van onze woningen in de diverse huurcategorieën. Dit draagt er mede aan bij dat we onze woningen passend kunnen toewijzen aan een bredere doelgroep. Door huuraanpassingen bij nieuwe huurcontracten bewogen we ons afgelopen jaren langzaam in de door ons gewenste richting, hetgeen ook was terug te zien in een lagere score op betaalbaarheid in de [Aedes Benchmark 2023](#) (over 2022), zie Figuur 8.

Figuur 8 Aedes Benchmark: beschikbaarheid & betaalbaarheid

	2023	2022
Deelscore beschikbaarheid	C	B
Deelscore betaalbaarheid	B	A
Deelscore huisvesten doelgroepen	C	A
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	0,3%	-0,1%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-4,5%	5,1%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	66,1%	90,3%
Huurprijs (DAEB)	568	552
Verhouding huur/maximaal toegestane huur (DAEB)	68,0%	67,9%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,9%	-0,1%
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < passend toewijzen-grens	57,8%	75,9%
Match voorraad / doelgroep passend toewijzen (DAEB)	83,1%	93,9%

In 2022 waren we dus goed op weg richting de door ons gewenste samenstelling van het bezit. Sectorbrede richtlijnen, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken, doorkruisten echter onze ambities. Het effect van het doorvoeren van de wettelijk toegestane huurverhoging à 2.6% werd bij huishoudens met een inkomen ≤ 120% van het sociaal minimum inkomen deels teniet gedaan doordat we van het Rijk per 1 juli de huur bij die huishoudens moesten verlagen naar -afgerond- € 575. Dit betrof zo'n 30% van onze huurders, vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.

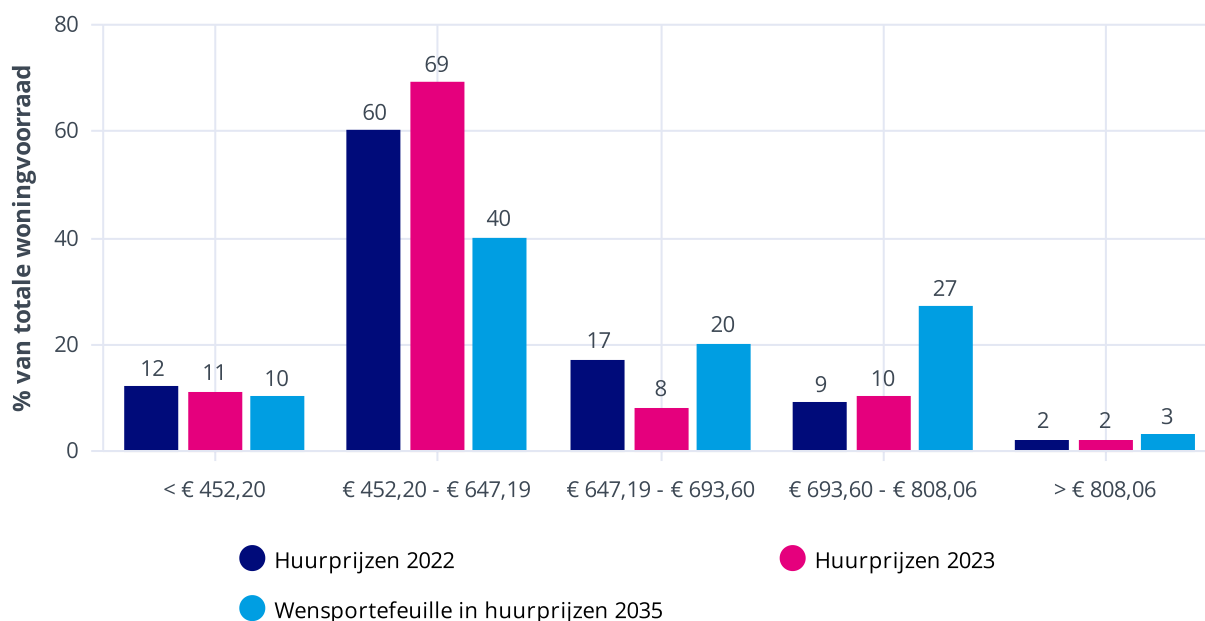
Binnen het DAEB-segment nam de voorraad goedkope woningen toe terwijl we deze op termijn juist willen laten krimpen. Daarnaast leidt de landelijke aanpassing van het Woningwaarderingstelsel (WWS) per 1 juli 2023 tot een stijging van onze streefhuren met zo'n 10%, zodat ook het aandeel duurdere woningen te groot wordt. Onze

woningvoorraad groeit nu te snel naar onze wensportefeuille toe. Tegelijkertijd sluit het jaarlijkse vrijkomende aanbod onvoldoende aan bij de gewenste verdeling naar huurprijscategorie. Daarom actualiseren we in 2024 ons huurbeleid.

Zoals hoofdstuk 10 laat zien groeide onze DAEB-voorraad (Diensten van Algemeen Economisch Belang) met 78 woningen en bleef Sité een DAEB-corporatie.

Het effect van de huurmaatregelen in 2023 op de huidige huren in onze portefeuille is goed zichtbaar in Figuur 9: waar onze portefeuille zich qua huurprijzen in 2022 langzaam richting de wensportefeuille in 2023 bewoog, zorgden de huurmaatregelen in 2023 voor een tegengestelde beweging, namelijk een groei van de twee laagste huurprijscategorieën. Omdat het effect van de WWS-aanpassing zich pas voordoet bij mutatie en het aantal mutaties in de periode juli – december beperkt was, is het effect hiervan nog niet terug zien in de cijfers over 2023.

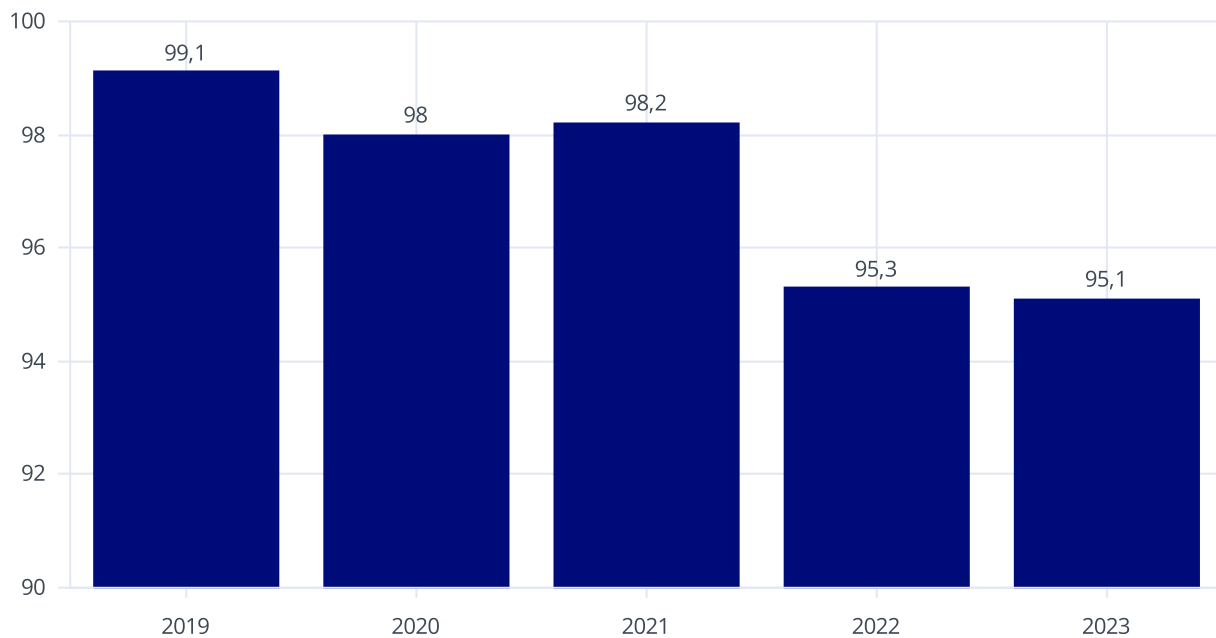
Figuur 9 Wensportefeuille in huurprijzen in % van de totale woningvoorraad



Toewijzing

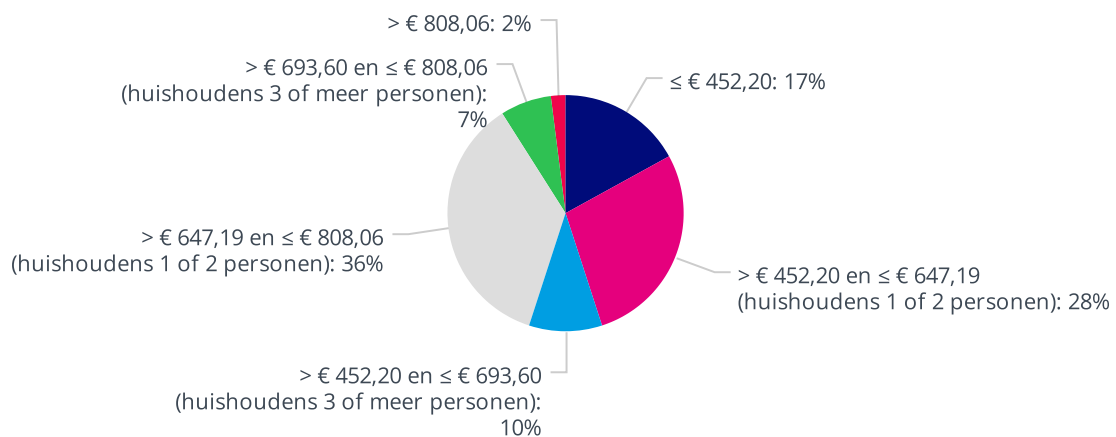
In lijn met ons bestaansrecht en wet- en regelgeving wezen we onze woningen primair toe aan huishoudens met de laagste inkomens. In 2023 zetten we echter de lijn voort om daarbij meer gebruik te maken van de wettelijke ruimte van 5% om ook huurtoeslaggerechtigde huishoudens te huisvesten in een woning met een iets hogere huurprijs dan de daarvoor geldende wettelijke grens. De keuze om in deze de grens op te zoeken van de wettelijke norm, plus de afhankelijkheid van het type woning dat vrijkwam, zorgden ervoor dat we in 2023 met 95.1% voldeden aan de wettelijke vereiste om $\geq 95\%$ van ons vrijkomende bezit passend te huisvesten, maar tegelijkertijd maximaal konden doen wat voor onze doelgroep nodig was.

Figuur 10 Passend toewijzen (norm Rijk: $\geq 95\%$)



Figuur 11 laat zien dat het vrijkomende aanbod voor meer dan de helft een huurprijs had onder de tweede aftoppingsgrens van € 693,60. Daarvan wezen we het merendeel toe aan 1- of 2-persoonshuishoudens.

Figuur 11 Toewijzing per huurprijs (in aantal woningen)



Huurders aan het wonen houden

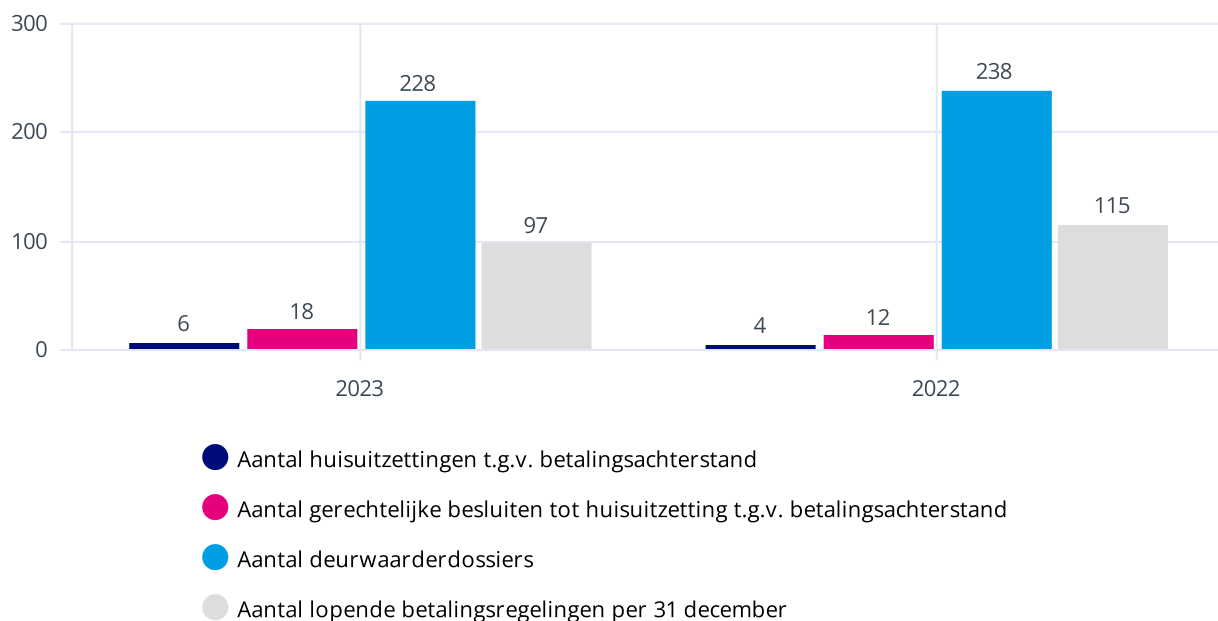
Ons huurprijsbeleid in 2023 was gematigd. Ook had het overgrote deel van onze woningen een huurtoeslaggerechtigde huurprijs (zie hoofdstuk 10). Ook trokken we in 2023 net als voorgaande jaren alle registers open om -samen met onze partners- te voorkomen dat huurders in financiële problemen raakten of -in

het uiterste geval- het dak boven hun hoofd verloren. Door er 'dicht bovenop' te zitten (en huurachterstand niet teveel te laten oplopen), korte onderlinge lijntjes en goede communicatie met huurders, slaagden we er ook in 2023 in het aantal ontruiming ten gevolge van huurachterstand tot een minimum te beperken.

De huurachterstand in december 2022 bedroeg 0.98% van de te verwachten huur, in december 2023 was dit 0.97%, hetgeen acceptabel was in relatie tot onze interne norm van $\leq 1.1\%$. Het aantal besluiten tot ontruiming ten gevolge van betalingsachterstand en het feitelijke aantal ontruiming (zie Figuur 12) namen weliswaar toe, maar bleven -zeker gezien het gevreesde effect van inflatie en energieprijzen- beperkt. Daarbij zijn we ons er wel van bewust dat we in veel gevallen geen zicht hadden op wat huurders op andere gebieden financieel moesten laten om huurachterstand te voorkomen.

Waar het toch tot ontruiming kwam constateerden we dat het lastiger was grip op de situatie te krijgen, doordat huurders financieel of door andere problematiek niet in staat waren tot een oplossing bij te dragen of de impact van betalingsachterstand onderschatten.

Figuur 12 Betalingsgedrag huurders



Energielasten

Ondanks onze inspanningen om woningen betaalbaar te houden voelden onze huurders de laatste jaren een andere, toenemende druk op de betaalbaarheid van hun woonlasten: die van de stijgende energieprijzen. We waren ons ervan bewust dat juist een deel van onze doelgroep hier het meest onder te lijden had en dat de maatregelen die we zelf met gemeenten en de [Agem Energie Experts](#) troffen -of compensatie door de overheid- niet bij alle huurders de zorgen hierover wegnamen. Hoewel toename van het aantal huurachterstandsdossiers door hoge energielasten achterwege bleef, hielden we vast aan inlooppreekuren en huisbezoeken. Met onder meer met de huurders van onze flats aan de Doetinchemse Caenstraat, Eduard Schilderinkstraat en Houtsmastraat spraken we over energielasten, het eigen 'stookgedrag' en hulpmogelijkheden via -bijvoorbeeld- [De Rondkomers](#) (een Doetinchems initiatief om haar inwoners te ondersteunen bij financiële zorgen) of andere regionale of [landelijke](#) instanties. Ook ontvingen ze een thermometer om meer inzicht in hun stookgedrag te

krijgen. Door letterlijk bij huurders achter de voordeur te komen kregen we meer inzicht in de problematiek. Bovendien bleek dit laagdrempeliger te zijn dan inloopsprekuren. Dit sterkte ons in de opvatting dat het bezoeken van huurders nog meer integraal onderdeel van ons werk moet zijn.

In totaal maakten we € 500.000 vrij voor kleine energiebesparende maatregelen. Daarnaast besteedden we ruim € 240.000 aan het waterzijdig (energiezuinig) inregelen van een aantal flats. Daarvan wordt ruim € 90.000 door gemeente Doetinchem gefinancierd. Naast de maatwerkgerichte dienstverlening zetten we ook in op meer algemene voorlichting. Onze website bevatte actuele [informatie over energiebesparing](#) en we waren present bij de door gemeente Bronckhorst georganiseerde '[Open Morgen Mobiel](#)' in Steenderen.

Extra aandacht hadden we voor de 1.110 huishoudens met blokverwarming, omdat zij niet zelf een energiecontract kunnen afsluiten maar afhankelijk zijn van ons collectieve energiecontract met een energieleverancier. Voor een aantal flats moesten we per 1 januari nieuwe collectieve energiecontracten tegen hogere tarieven afsluiten. Omdat duidelijkheid vanuit de overheid over compensatie van deze doelgroep op zich liet wachten, besloten we extra maatwerk toe te passen: aanvullend op de hierboven beschreven brede aanpak van voorlichting en technische maatregelen maakten we bij het doorberekenen van de energietarieven geen onderscheid tussen flats die wel of niet als 'grootverbruiker' worden bestempeld. We besloten eventuele extra kosten die hier uit volgen voor onze rekening te nemen. Hierdoor gaven we de huurders meer zekerheid en namen we ook de last van de aanvraag op ons. Op verzoek van de Belastingdienst is de afwikkeling hiervan uitgesteld tot voorjaar 2024.

Daarnaast konden huurders hun voorschot met maximaal 10% verlagen. Na een aantal maanden was er meer inzicht in het verbruik en de kosten en maakten we waar aan de orde nadere maatwerkafspraken met huurders. In algemene zin droeg dit er aan bij dat de onrust onder huurders beperkt bleef.

Tenslotte besloten we de huurdersbijdrage voor zonnepanelen per 1 juli niet te verhogen.

3. Fijn leven: sociale vitaliteit



Naast het verhuren van toekomstbestendige woningen zijn we ervan overtuigd dat een fijn thuis uit meer bestaat dan alleen stenen. Vanuit onze ambitie dat al onze huurders een fijn leven hebben in vitale wijken en buurten werken we al een aantal jaar samen met hen en onze partners aan sociale vitaliteit: wonen, gezondheid, veiligheid, werk, inkomen en scholing. In 2023 benoemden we dit als één van de vier pijlers waarmee we focussen op: woonomgeving/leefbaarheid, passend wonen, sterke samenleving door ontmoeten en inkomen & dagbesteding.

Een fijne woning en woonomgeving

Om fijn te kunnen wonen is voor veel van onze huurders van belang dat ze invloed hebben op hoe hun woning en woonomgeving er uit zien en dat deze schoon en veilig zijn. In deze zien we een rol weggelegd voor huurders zelf, maar zijn we ook aanspreekbaar op onze -al dan niet met onze partners gedeelde- verantwoordelijkheid.

De vanzelfsprekendheid om bij onze renovatie- en (sloop)nieuwbouwprojecten vroegtijdig met huurders in gesprek te gaan had ook in 2023 zijn meerwaarde. Gesprekken met huurders en omwonenden in het kader van onze plannen voor de flats aan de Doetinchemse Leerinkstaat (deels groot onderhoud, deels sloop) waren hiervan een goed voorbeeld. Klachten over gedumpt huisraad pakten we op door een opruimmiddag waarop huurders, [Kringloopwinkel Aktief](#) en medewerkers van Sité samen de handen uit de mouwen staken rondom de te slopen flats. We probeerden daarmee ook de bewustwording rond de gevolgen van afvaldump inzichtelijk te maken. Mooie bijvangst was dat we in korte tijd weer veel van onze huurders ontmoetten. In preventieve zin werkten we samen met [Buha BV](#) aan een duurzame oplossing voor de afvalvoorziening bij flats die we renoveren.

Het afsluiten van containerruimtes bij onze flats aan de Caenstraat was aanleiding om ook daar, samen met Buha [twee opruimmiddagen](#) te organiseren. Bewoners konden hun grofvuil kwijt in een grote container en voor vragen en opmerkingen over ons besluit om de containerruimtes te sluiten konden ze terecht bij onze medewerkers. De suggesties die ze ons meegaven nemen we mee bij het vervolg.

Ook maakten we gebruik van het aanbod van Sigma Coatings om de sloopflats aan de Leerinkstraat met [gevelschilderingen](#) tijdelijk een aantrekkelijker aanzicht te geven.

Fijn samen wonen

Fijn wonen bestaat uit meer dan stenen en een opgeruimde tuin, galerij of openbare ruimte. Ook het contact tussen huurders is van groot belang. De verantwoordelijkheid hiervoor leggen we in eerste instantie bij huurders zelf, maar samen met onze partners probeerden we hen in deze ook een steuntje in de rug te geven.

Evenals in 2022 droegen we met menskracht en geld bij aan de pilot met de zogeheten [ABCD](#)-aanpak in de Doetinchemse wijk Overstegen. De crux hierbij is dat Sité, Buha, [Buurtplein](#) en de gemeente fungeren als 'verbinder', maar dat bewoners 'in the lead zijn'. Bij de evaluatie van de pilot was de conclusie dat de inzet van verbinders haar vruchten afwerpt. Daarom spraken partijen af dit concept verder uit te rollen, waarbij Sité middels denk- en menskracht meedoet maar niet langer financieel bijdraagt.

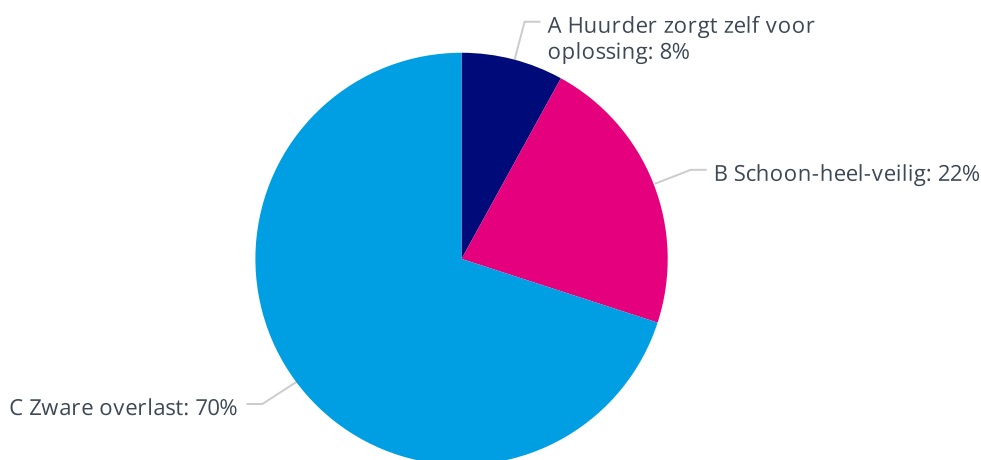
Tijdens een geslaagde Burendag maakten tientallen bewoners in de Doetinchemse wijk De Hoop echt kennis met elkaar. Wij maakten van de gelegenheid gebruik om zelf ook met hen het gesprek aan te gaan. Op deze dag werd ook de oplevering gevierd van het stuk openbare ruimte aan de Houtsmastraat dat bewoners met financiële hulp van het Oranjefonds en Sité een metamorfose hadden gegeven. Ook dat werd een gezellig samenzijn tussen bewoners onderling en onze medewerkers.

Overlast

Waar het in 2023 ondanks inspanningen van betrokkenen niet altijd goed ging tussen burens of zich andere vormen van overlast voordeden, stonden we samen met andere huurders en partners paraat. We hanteerden drie categorieën overlast: overlast die huurders onderling kunnen oplossen; schoon-heel-veilig (overlast in de directe woonomgeving die we als Sité of met partners vrij eenvoudig kunnen verhelpen) en zware overlast (waaronder geluid, woonfraude en drugs). Deze laatste categorie vroeg in 2023 een aanzienlijke inzet van ons en onze partners en leidde in sommige gevallen ook tot uitzetting.

Bij de in totaal 136 meldingen was ten opzichte van 2022 de toename van ervaren overlast door gedrag en tuin opvallend. Het aantal meldingen van woonfraude in de zin van onderverhuur nam ook toe en vroeg meer van onze organisatie, maar bleef beheersbaar.

Figuur 13 Overlastmeldingen



Evenals voorgaande jaren waren onze eigen medewerkers en partners vooral druk met het voorkomen of beheersen van de meer complexe overlast. Dit beeld was herkenbaar bij andere corporaties. Samen met [drie andere collega-corporaties uit de Achterhoek en politieteam Achterhoek West](#) lieten we ons door bureau Woontalent voorlichten en gingen we met elkaar in gesprek over (nieuwe) oplossingsrichtingen om de steeds complexer wordende overlast het hoofd te bieden.

Rond overlast zien we afgelopen jaren ook dat het gedrag van personen die wegens hun gedrag voorheen in een instelling verbleven maar door het Rijk geacht worden in een reguliere woonomgeving te leven, steeds vaker zorgt voor overlast en het gevoel van onveiligheid bij omwonenden. Ondanks al onze inspanningen ervaren we dat we met onze partners steeds moeilijker in staat zijn dit beheersbaar te houden en zien we het aantal excessen verder toenemen. Doordat de woningbehoefte vanuit deze doelgroep groot is en zij bovendien is aangewezen op een bepaald deel van onze voorraad (kleinere goedkopere huurwoning voor een alleenstaande) zagen we de leefbaarheid in de wijken met dit type bezit steeds verder in het gedrang komen. We lopen niet weg voor onze verantwoordelijkheid, maar roepen 'Den Haag' op een landelijke visie te ontwikkelen en regio's adequaat te faciliteren om dit uit te voeren.

Voorgaande jaren was overlast aanleiding om -incidenteel- bij sommige flats camera's te plaatsen. Omdat de toename van ervaren overlast gepaard ging met een groeiende behoefte bij huurders aan cameratoezicht, stelden we hiervoor beleid op. Dat helpt ons bij het beoordelen van nieuwe verzoeken en vergroot de uitlegbaarheid richting huurders.

Drugs & ondermijning

Het aantal meldingen over druggerelateerde overlast was met 9% van het totaal aantal overlastmeldingen min of meer gelijk aan 2022. Gestimuleerd door gesprekken met de politie in 2022 over de toenemende omvang van ondermijning in de Achterhoek waren we hier met onze partners in 2023 wel alerter op. Bij vijf van onze woningen in Doetinchem werd vastgesteld dat er sprake was van drugs. Sité en gemeente grepen in, hetgeen er in twee gevallen toe leidde dat Sité de woning ontruimde.

Het voortzetten van de [bewustwordingscampagne](#) met de gemeente en politie richting onze organisatie en leveranciers was dan ook van belang. Aanvullend organiseerden we voor alle professionals die in onze woningen komen een 'criminele lunch' waarin het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid tips and tricks meegaf over het herkennen en opvolgen van ondermijningssignalen.

4. Een klimaatpositieve toekomst

Site

De aanspreekbare verhuurder

uur:
omer

lf duurzame huurwoningen
e Maria Montessoristraat

ontwikkelaar: Aannemer Architect In samenwerking met

ing Design ARCHITECTUUR

genecite [gD] Doetinchem

www.rouvmaat.nl 0544 474040

The advertisement features a photograph of a modern, two-story apartment building with a dark roof and stone-textured facade. The building is surrounded by greenery and a paved walkway. The text is arranged in a clean, modern layout with various colors and fonts.

CON

next generation

A large banner for CON is displayed on a construction site. The banner features the company logo and the tagline 'next generation'. The banner is mounted on a metal frame and is partially obscured by a wire mesh fence in the foreground. The background shows a construction site with concrete structures and a tall light pole.

We willen onze huurders een fijn thuis bieden. Daar hoort een woning bij die gezond en comfortabel is, in een fijne leefomgeving met prettig klimaat. Mede daarom voelen we ons verantwoordelijk duurzaamheid serieus op te pakken en daarin het goede voorbeeld te geven richting huurders en medewerkers. Een klimaatpositieve toekomst was voor 2023 dan ook één van de vier pijlers uit onze meerjarenkoers.

Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst

Onze duurzaamheidsambities vereisen een structurele en integrale aanpak. Daartoe zetten we in 2022 het vijfjarig programma 'Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst' in de steigers, gericht op al onze huidige én toekomstige huurders. De daarin belegde lange termijn-doelen (energieneutraal, circulair en klimaatbestendig) vormden ook in 2023 de kapstok voor onze inzet op verduurzaming die breder is dan 'alleen' het verduurzamen van onze woningen. In 2023 brachten we dit op diverse manieren een stap verder, met de focus op hittestress en circulariteit.

Daarnaast is ons vastgoed bij uitstek het middel voor de transformatie naar een toekomstbestendige woningvoorraad via nieuwbouw en renovatie van bestaande woningen. Daarbij passen we bij alle projecten klimaatbestendige maatregelen toe en werken we Achterhoek-breed aan een biobased concept sociale huurwoning.

De jaarlijks tientallen toe te voegen woningen (zie hoofdstuk 2) voldoen minimaal aan de BENG-vereisten (Bijna Energieneutrale gebouwen). Indien financieel en technisch mogelijk vullen we dit aan met extra verduurzamingsmaatregelen. In 2023 startten we onder meer de bouw van 12 energiezuinige woningen in Keppeloord. Ook een ander nieuwbouwproject lichten we er hier uit: De Kwekerij in Doetinchem. Daar realiseren we in de periode 2024 – 2025 ruim 30 circulair gebouwde huurwoningen en maken daarbij zoveel mogelijk gebruik van biobased materialen. Extra bijzonder was dat we de uitvraag -met hoge ambities rond circulariteit en klimaatadaptatie- samen met gemeente Doetinchem deden. Daar kijken we positief op terug. Met De Kwekerij leveren we een concrete bijdrage aan het [Samen Biobased Bouwen-programma](#) van de [8RHK ambassadeurs](#). De Kwekerij wordt bovendien niet alleen een plek om te wonen, er is ook ruimte voor ontmoeting met buurttuinen en (natuurlijke) speelplekken. Daarnaast maken we gebruik van nieuwe technieken rond minimale bouwafvalstromen tot hergebruik van water en een gezond binnenklimaat. Met zowel de woningen zelf, de wijze waarop ze worden gebouwd als de parkachtige woonomgeving met ontmoetingsmogelijkheden geven we bovengemiddeld invulling aan onze duurzaamheidsambities.

De grootste verduurzamingsopgave ligt bij onze bestaande woningen. Daarom streven we er naar jaarlijks 200 – 250 van onze bestaande woningen door groot onderhoud of renovatiewoningen te verduurzamen.

Tenslotte zijn we ons er van bewust dat niet alleen maatregelen, maar ook het gedrag van onszelf en onze huurders het verschil maakt. Het toewerken naar een klimaatpositieve toekomst was daarmee naar onze gehele organisatie verbreed.

Hittestress

We analyseerden ons gehele woningbezit op diverse risicofactoren rond hittestress en legden in een Plan van Aanpak vast hoe we daar komende jaren mee omgaan. Ook legden we in 'Beleid Klimaatbestendig Wonen' vast hoe we komende jaren bij onderhoud, nieuwbouw- en renovatieprojecten en mutatiewoningen optimaal invulling geven aan klimaatadaptatie.

Wat betreft zonwering en hittestress besloten we dat dit integraal onderdeel wordt bij de in 2024 uit te werken planmatig onderhoudsprojecten.

Evenals voorgaande jaren organiseerden we met onder meer gemeente en [Stichting Present](#) een [sociaal groendag in Bronckhorst](#) en werkten we met gemeente Doetinchem samen bij een [regentonactie](#). Ook staken we onze handen uit de mouwen bij de klimaatbestendige metamorfose van vijf van onze woningen aan de Doetinchemse Sweelincklaan in het kader van de door Omroep Gelderland geïnitieerde '[De groenste straat van Gelderland](#)'. En waar mogelijk leverden we bij mutatie van woningen al op kleine schaal maatwerk, bijvoorbeeld door bomen die groter zijn dan we normaliter wenselijk achten, toch te behouden.

In Bronckhorst en Doetinchem organiseerden we kraampjesmarkten onder de noemer [#lets doen met groen](#) waarmee we met onze partners huurders en andere geïnteresseerden het grote palet aan verduurzamingsmogelijkheden in huurwoningen lieten zien. De grote belangstelling voor zowel de kraampjesmarkt an sich als de mogelijkheid om een (gratis) heg, regenton, poort of groen voor het achterpad te ontvangen stimuleerden ons hiermee door te gaan.

Circulariteit

In het kader van circulariteit waren we onder meer actief rond het thema Samen [biobased](#) bouwen van de 8RHK ambassadeurs. Onze bijdrage daaraan bestaat uit de nieuwbouw aan De Kwekerij en project Baak als pilot-renovatieproject. Parallel hieraan startten we met onze ACo-collega's de ontwikkeling van een biobased-nieuwbouwconcept. Wordt vervolgd!

Binnen het [Woco2Woco](#) (de afdeling binnen [Cirkelregio Achterhoek](#) die zich richt op woningcorporaties) zetten we met collega-corporatie [Wonion](#) en onze onderhoudspartners de eerste stappen in een pilot rond het hergebruik van materialen bij dagelijks onderhoud.

Een klimaatpositieve organisatie

Ook waren er initiatieven om onze eigen ecologische voetafdruk te verkleinen. We kochten vegetarische lunches en biologische koffie en thee in. En onder de noemer [#pakjesavondwasnognooitzocirculair!](#) konden medewerkers via de Sinterklaascadeautafel pakjes ruilen. Om onze bewustwording nog meer te vergroten lieten we voormalig weervrouw Margot Ribberink in een [organisatiebijeenkomst](#) reflecteren op ons klimaatpositief-beleid. Ze constateerde dat we met onze visie en concrete maatregelen op de goede weg zijn en benadrukte daarnaast het belang van aandacht voor gedragsverandering. Van onszelf en van onze huurders. Een aanbeveling die we ter harte namen en ook past in onze aanpak om huurders te betrekken. Zo kwam het uitdelen van thermometers aan een grote groep huurders (zie 'Energiekosten' in hoofdstuk 2) mede voort uit de gedachte dat gedragsverandering begint bij inzicht en bewustwording. Onze medewerkers lieten zich door de Agem [informereren](#) over nut en noodzaak van diverse gedragsveranderingen, zodat zij vervolgens huurders weer verder kunnen helpen bij de bewustwording van hun eigen invloed op een een beter klimaat en energielasten.

Behoud van kwaliteit

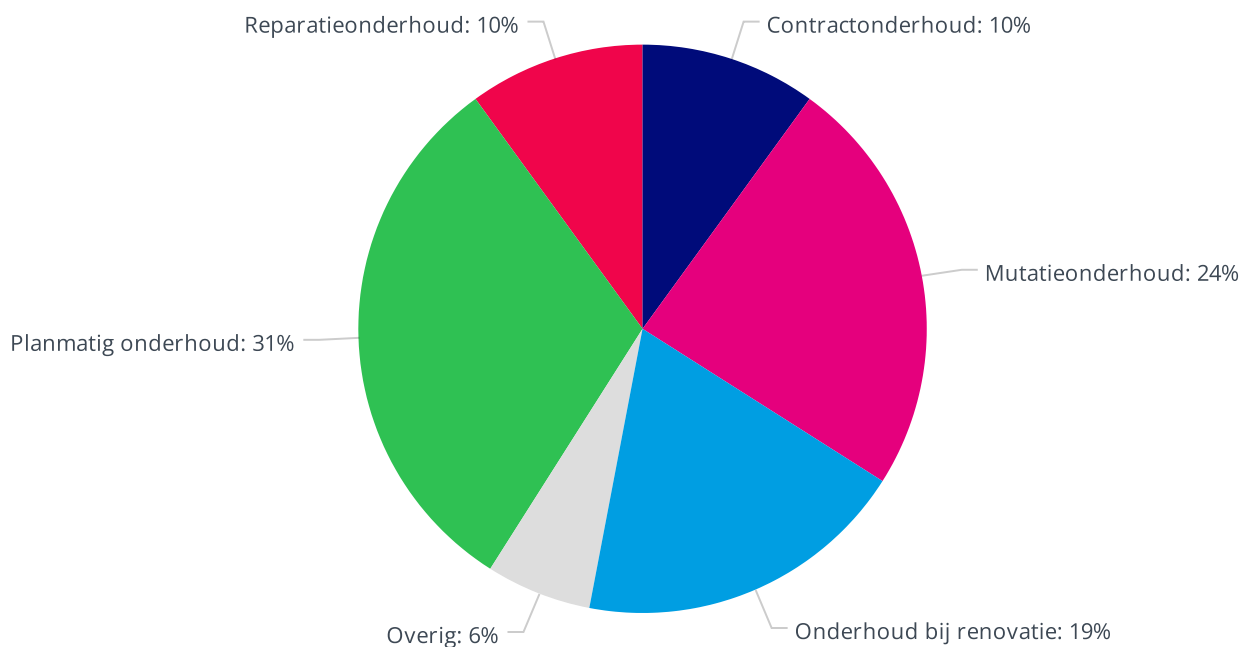
Zeker gelet op de aanhoudende vraag naar onze woningen is het zaak dat we onze woningen toekomstproof houden. In veel gevallen volstaat planmatig onderhoud, reparatieonderhoud of mutatieonderhoud om de kwaliteit van de woningen in stand te houden. In 2023 besteedden we daaraan in totaal -afgerond- € 16.600.000, wat neerkomt op zo'n 29% van onze huurinkomsten.

Voor een goede kwaliteit van ons bezit is het van belang ons asbestdossier op orde te hebben. Daartoe scherpten we ons asbestbeleid aan zodat dit in lijn is met actuele wet- en regelgeving. Ook brachten we van ons gehele bezit de aanwezigheid van asbest in beeld. Op basis daarvan ontvingen alle huurders een asbestmeterkastkaart waarop

staat of en waar zich asbest in hun woning bevindt en stelden we een saneringsprogramma om in 2023 alle niet-hechtgebonden asbest te saneren. We verstrekten de opdracht voor alle saneringen, waarvan de laatste 50 begin 2024 worden uitgevoerd.

Binnen het totaal aan onderhoudsuitgaven (Figuur 14) was het verschil ten opzichte van 2022 bij mutatieonderhoud (2022: € 13%) en onderhoud bij renovatie (2022: € 34%) opvallend. Dat laatste wordt verklaard door vertraging in de renovatieprojecten.

Figuur 14 Onderhoudscategorieën in % van het totaal aan onderhoudsuitgaven



Figuur 15 Aantal reparaties & gemiddelde kosten per reparatie

AANTAL REPARATIES

8.113



GEMIDDELDE KOSTEN PER REPARATIE

€ 283



Figuur 16 Mutatieonderhoud in aantallen & gemiddelde kosten

AANTAL MUTATIEWONINGEN

504



GEMIDDELDE KOSTEN PER
MUTATIEWONING

€ 3.288



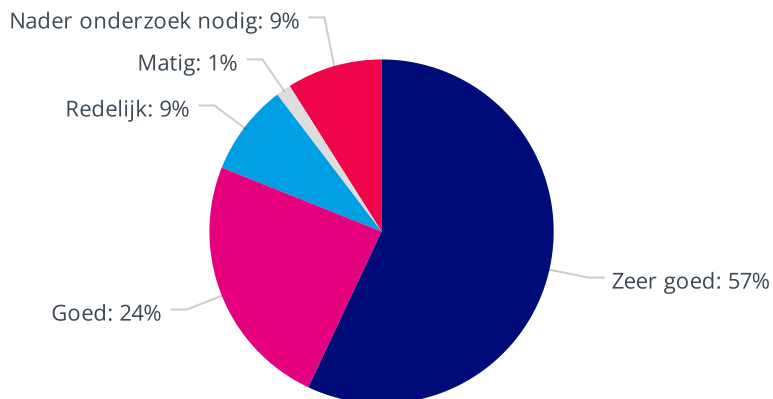
Een belangrijke conclusie uit de Aedes Benchmark 2023 (over 2022) (Figuur 17) was dat onze kosten voor het in standhouden aan de hoge kant bleven ten opzichte van de sector. Dit is toe te schrijven aan het relatief grote aantal oudere woningen in ons bezit dat we kwalitatief op peil willen houden. De technische staat van de woningen was vergelijkbaar met voorgaande jaren en de ervaren woningkwaliteit bleef stabiel.

Figuur 17 Aedes Benchmark: onderhoud & verbetering

	2023	2022
Totaalscore	C	C
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 3.946	€ 4.145
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	€ 4.021	€ 3.658
Instandhoudingskosten referentiewaarde (vijfjarig gemiddelde)	€ 3.481	€ 3.247
Instandhoudingskostenindex (vijfjarig gemiddelde)	116 C	113 C
Technische woningkwaliteit (EP2) (kWh/m ²)	188,7	193,5
Technische woningkwaliteit referentiewaarde (kWh/m ²)	186,1	201,2
Technische woningkwaliteitsindex	101 B	96 B
Ervaren woningkwaliteit	6,6	6,6
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9	6,81
Ervaren woningkwaliteitsindex	96 C	97 C

De conditiescores in Figuur 18 zijn geënt op de nieuwe systematiek die we in 2023 invoerden: door het woningbezit ter plekke te inspecteren kregen we een reëler beeld van de staat van ons woningbezit. Vergeleken met 2022 steeg het aandeel goede conditiescore (redelijk tot zeer goed) van -afgerond- 87% in 2022 naar 90% in 2023. Een mooi resultaat gelet op het geld dat we afgelopen jaren aan ons vastgoed besteedden.

Figuur 18 Conditie score woningbezit in % van het totaal aantal woningen



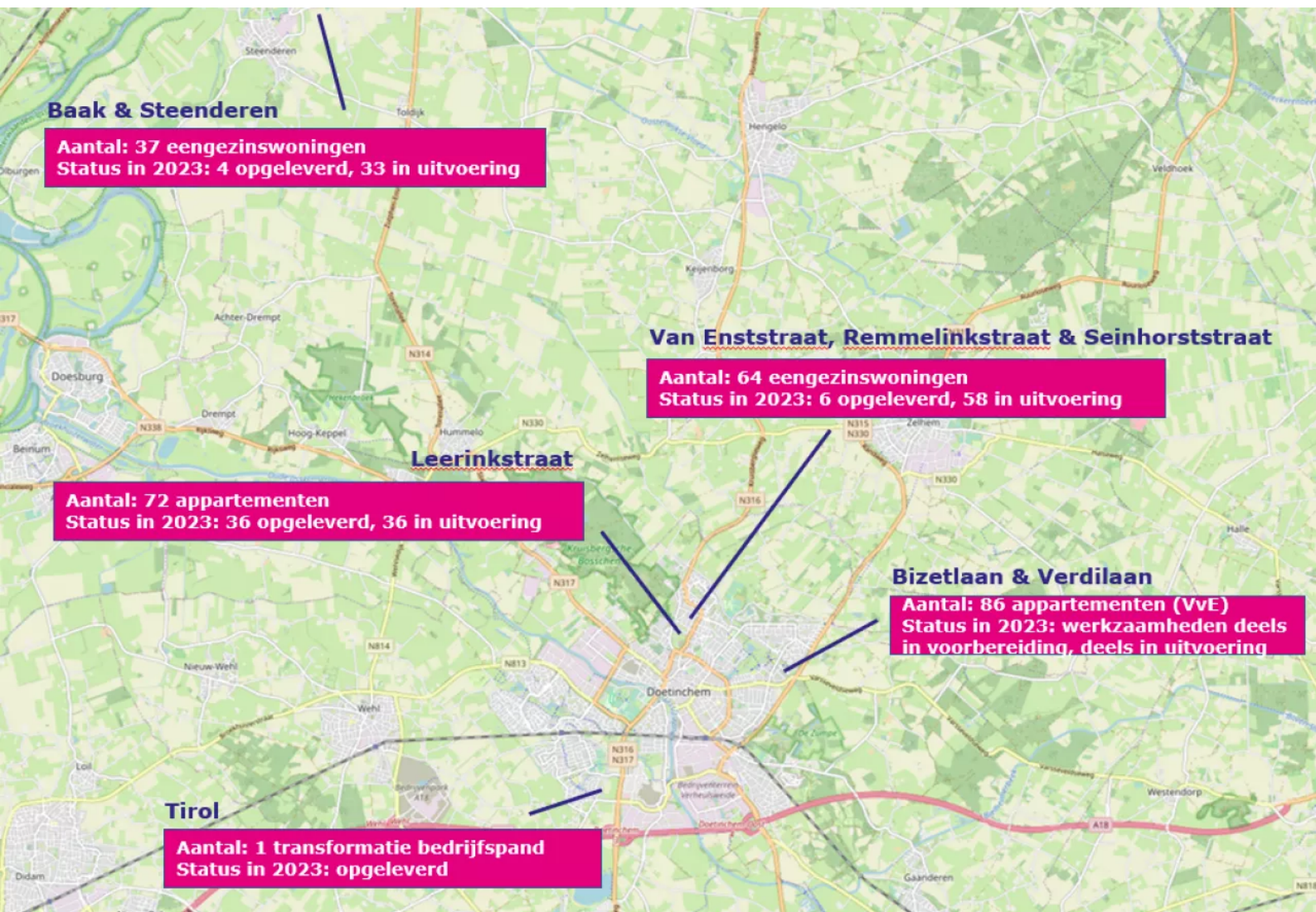
● Zeer goed	56,99	● Goed	24,07	● Redelijk	8,58
● Matig	1,4	● Slecht	0	● Nader onderzoek nodig	8,96
● Niet te inspecteren	0				

Verbetering van ons vastgoed

Om onze woningvoorraad toekomstbestendig te houden volstaat bij een deel ervan dat we adequaat onderhoud plegen, zoals hierboven aangegeven. Bij een ander deel van onze woningen is meer nodig en kiezen we voor groot onderhoud of renovatie. Toekomstbestendig maken betekende in 2023 inmiddels dat dit standaard gepaard gaat met verduurzamingsmaatregelen.

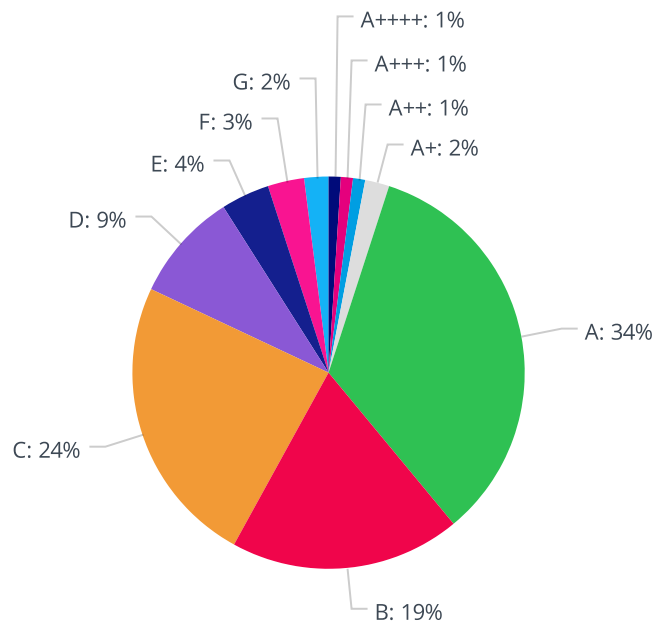
In totaal besteedden we -afgerond- € 8.720.000 (zo'n 15% van onze totale huurinkomsten) aan het verbeteren van onze bestaande woningen. In Bronckhorst en Doetinchem verduurzaamden we tientallen woningen middels (een combinatie van) renovatie en groot onderhoud. Een mooie mijlpaal was dat we met de oplevering van de eerste tranche woningen aan de Van Enststraat, R Emmelinkstraat en Seinhorststraat onze eerste bestaande woningen van het gas afhaalden. De [renovatie van de woningen in Baak](#) is in zoverre bijzonder dat we vanwege de gespreide ligging per woning een groot onderhouds- en renovatieplan opstelden. Door eerst de woningen in Baak en Steenderen te renoveren, schoof de renovatie van woningen in Wehl op naar 2024. De [renovatie van de woningen in Baak](#) was in zoverre bijzonder dat we vanwege de gespreide ligging van de woningen per woning een groot onderhouds- en renovatieplan opstelden.

Figuur 19 Verbeteringsprojecten



Ons streven om jaarlijks 200 à 250 van onze bestaande woningen door groot onderhoud of renovatiewoningen te verduurzamen en te combineren met andere maatregelen die de kwaliteit verbeteren, kwam in 2023 door diverse oorzaken in de knel. Door herbezinning op onze verduurzamingsaanpak, tekort aan menskracht bij onszelf en onze vastgoedpartners, materiaaltekort en prijsstijgingen die ons dwongen besluitvorming te herzien, realiseerden we een kwart van de circa 160 geplande renovatiewoningen. Om deze trend te doorbreken besloten we in 2023 het renovatie-/verduurzamingstempo komende jaren te verhogen. Dit door meer projecten achter de hand te houden om stagnatie elders te compenseren en door in afwijking van ons CO₂-koersplan, dat uitgaat van twee stappen (eerst isoleren, daarna installaties vervangen), bij een aantal projecten waar mogelijk beide stappen in één keer te zetten om de verduurzaming een extra boost te geven. Daarnaast werken we toe naar een duurzame samenwerking met vastgoedpartners die uit de voeten kunnen met de werkwijze die we -onder meer in relatie tot onze huurders- voor ogen hebben. Zie ook hoofdstuk 5 onder 'Vastgoedsector'. Vooruitlopend daarop maakten we met een aantal vaste vastgoedpartners concrete afspraken om de renovatieprojecten in de periode 2025 – 2027 efficiënt 'weg te zetten'.

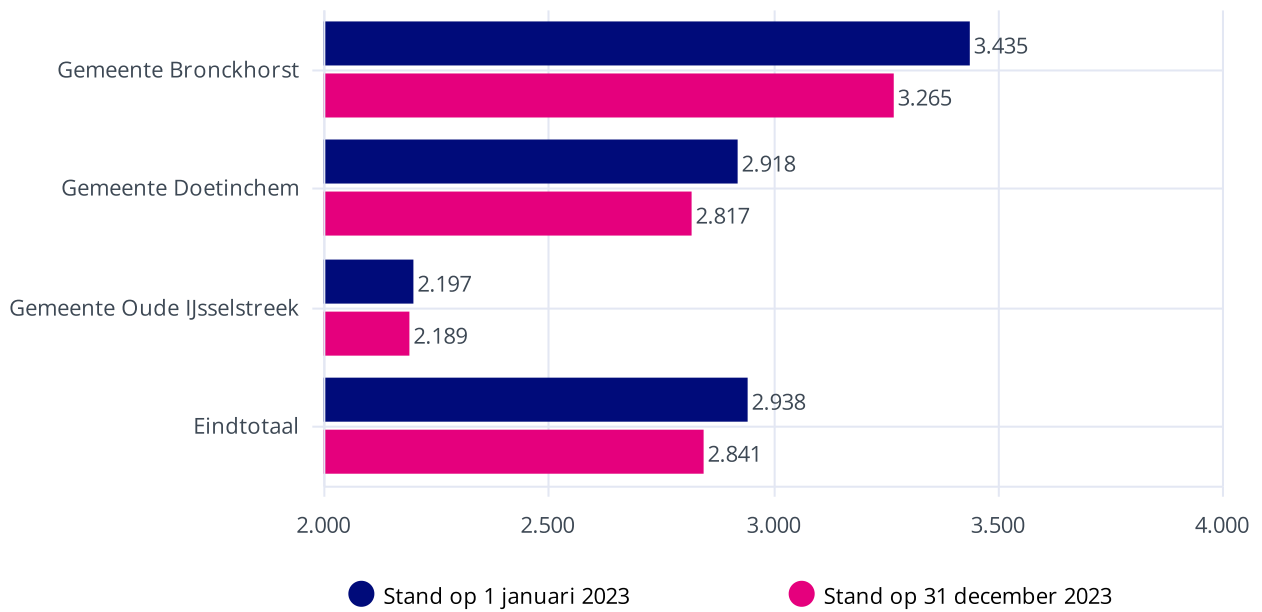
Figuur 20 Energielabels in % van het totale woningbezit



In 2023 had ons woningbezit gemiddeld energielabel B.

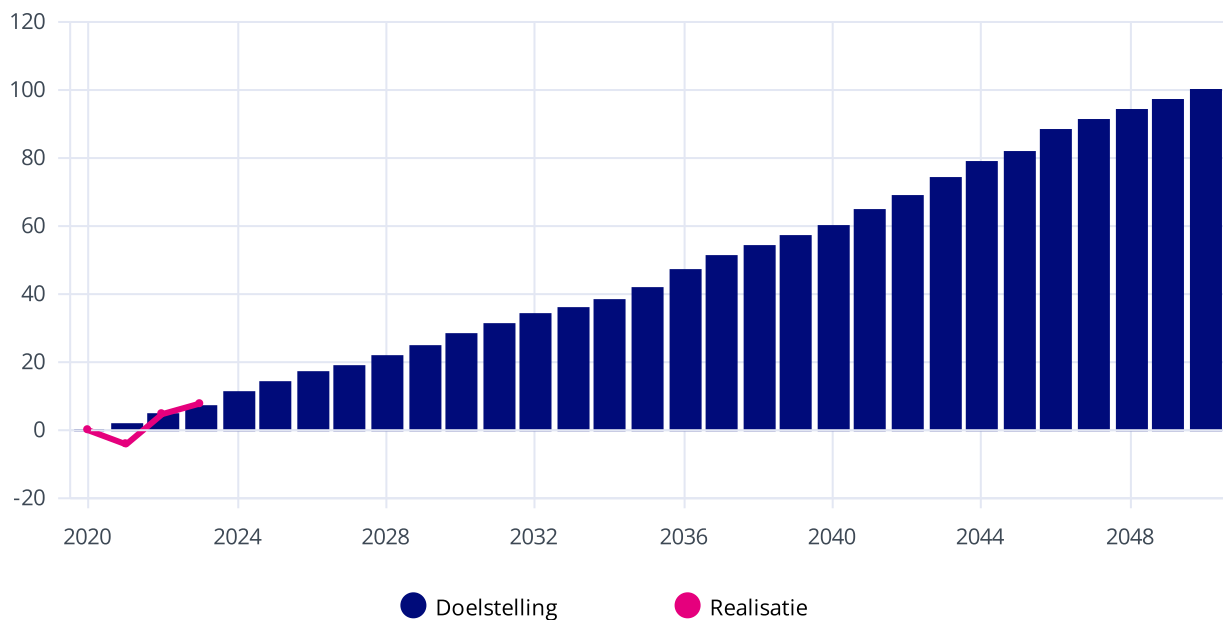
In deze is ook relevant dat de Nationale Prestatieafspraken er in voorzien dat woningcorporaties na 2028 geen woningen meer bezitten met een E-, F- of G-label. Dit hadden we niet in ons eerder opgestelde CO₂-koersplan voorzien. Hoewel het aandeel van deze labels in ons bezit redelijk beperkt is (9%) besloten we komende jaren de woningen met E-, F- en G-labels versneld te verbeteren. Hiermee leveren we ons aandeel aan de Nationale Prestatieafspraken, krijgen huurders meer wooncomfort en worden de energielasten in principe lager.

Figuur 21 Gemiddelde CO₂-uitstoot in kg/m² gebruiksovervlakte



De daling van de CO₂-uitstoot droeg er aan bij dat we qua doelstelling op koers liggen.

Figuur 22 CO₂-reductie t.o.v. doelstelling



Figuur 23 laat zien dat we ons qua verduurzaming ten opzichte van de sector op een voldoende niveau bevonden en dat onze scores op diverse onderdelen verbeterden.

Figuur 23 Aedes Benchmark 2022: duurzaamheid

	2023	2022
Totaalscore	B	B
Energielabelwaarde (EP2) (kWh/m ²)	188,7 B	193,5 B
CO ₂ -uitstoot warmtevraag per m ² (kg/m ²)	19,2 B	19,5 B
Isolatieprestatie (afstand tot de standaard) (kWh/m ²)	41,5 B	43,6 B

5. Onze partners



Samenwerken zien we als belangrijke voorwaarde om aan onze opgaven te kunnen voldoen en onze huurders een fijn thuis te bieden. Dat doen we zowel intern als met onze huurders en partners. Lokaal, regionaal en landelijk. Dit is belegd in onze meerjarenkoers 2022 - 2026 'Samen in beweging met hart voor een thuis in de Achterhoek' en vertalen we in ons dagelijkse werk. Het aangaan of versterken van vitale coalities met huurders of professionele partners is in deze het sleutelwoord. Daartoe is het belangrijk dat we beschikken over een actueel beeld van ons partnerlandschap. De daaruit voortkomende vervolgacties resulteerden in 2023 op een aantal cruciale onderdelen in ons werk in nog sterkere vitale coalities.

Wat betreft participatie maakten we in 2023 de balans op: waar staan we en wat hebben we nog te doen? We stelden vast dat participatie door huurders inmiddels vast onderdeel in de breedte van ons werk was geworden, hetgeen ook was terug te zien in het aantal ontmoetingen met huurders en enquêtes gedurende het jaar. Dit jaarverslag bevat daarvan diverse illustrerende voorbeelden.

Met de vanzelfsprekendheid en integratie van participatie in ons dagelijkse werk zijn we beland op het niveau dat we voor ogen hadden. De betrokkenheid van tal van medewerkers uit de gehele organisatie en partners bij onze ontmoetingen met huurders leidde tot de conclusie dat participatie iets is van onze huurders, partners en onze gehele organisatie. Dat vormt de basis waarop we komende jaren verder gaan.

Onze huurders

Onze huurders vormen ons bestaansrecht en weten bovendien het beste wat nodig is om van een huis een fijn thuis te maken. Onze maatschappelijke doelstellingen kunnen we daarom alleen waarmaken als we goed luisteren naar hun wensen en er zowel mét als vóór hen voor zorgen dat we hier zoveel mogelijk op aansluiten. Door hen actief bij onze keuzes te betrekken, hier duidelijk over te communiceren en een vlotte, efficiënte, transparante dienstverlening.

Bewonersvereniging Siverder

[Bewonersvereniging Siverder](#) behartigt al jaren de belangen van onze huurders. Siverder ontwikkelde zich afgelopen jaren als sterke huurdersorganisatie, daarbij financieel en soms ook praktisch door ons ondersteund.

In algemene zin heeft Sité waardering voor de constructief kritische manier waarmee Siverder ruim invulling geeft aan de verantwoordelijkheid die wettelijk bij haar als huurdersorganisatie is belegd. De reflectie van Siverder in het kader van de vierjaarlijkse visitatie was hiervan een goed voorbeeld: Siverder onderschreef de richting in onze meerjarenkoers en koesterde de relatie met Sité ("soms 'losjes' maar strikt waar nodig"), maar riep ons ook nadrukkelijk op het belang van de individuele huurder niet uit het oog te verliezen.

Aan het begin van het jaar maakten we de balans van onze samenwerking op. Sité sprak haar waardering uit voor de inzet van het Siverder-bestuur en zijn oog voor de balans tussen het belang van huurders en dat van de (continuïteit) van Sité. Siverder gaf aan belang te hechten aan onze benaderbaarheid en openheid. Een mooie basis dus om op voort te borduren.

Siverder was aanwezig bij tal van bijeenkomsten van Sité met huurders. In het voorjaar waren wij op onze beurt aanwezig bij de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van Siverder voor een toelichting op het nieuwe woonruimteverdeelsysteem en de aanstaande huurverhoging en -verlaging.

Siverder steunde onze biedingen aan gemeente Bronckhorst en gemeente Doetinchem voor 2024 en gaf ook een aantal aandachtspunten mee, waaronder flexibele woonruimte in Bronckhorst en de individuele aanvraag van zonnepanelen. Evenals voorgaande jaren was Siverder volwaardig gesprekspartner bij de totstandkoming van de

prestatieafspraken met gemeente Bronckhorst en Doetinchem voor komend jaar. Op haar voorstel is hierin het realiseren van (visie op) ontmoetingsplekken in zowel Bronckhorst als Doetinchem vastgelegd. Dit sloot mooi aan op onze ambities rond sociale vitaliteit.

Siverder was ook kritisch. Bijvoorbeeld ten aanzien van de huurverhoging per 1 juli. Alles tegen elkaar afgewogen gaf ze uiteindelijk een positief advies. Wat betreft de huurverlaging verzocht ze ons onze huurders goed te informeren over eventuele gevolgen hiervan voor de huurtoeslag.

Rond het nieuwe woonruimteverdeelsysteem vroeg Siverder aandacht voor de reactietermijn en de kwaliteit van het beeldmateriaal bij de woningadvertenties. En bij de actualisatie van ons beleid rond ZAV's (de door huurders zelf aangebrachte voorzieningen) leverde Siverder goede input door nadrukkelijk aandacht te vragen voor de eenduidige uitvoering van het beleid en het voorkomen van kapitaalvernietiging. Rond onze plannen voor de woongemeenschap Hamburgerbroeklaan kunnen we rekenen op de steun van Siverder, maar we spraken wel af dat Siverder wordt betrokken bij de wijze waarop we deze woningen toewijzen.

Siverder was verder kritisch op de uitvoering en communicatie rond een deel van het reparatieonderhoud door onze onderhoudspartners en onszelf. We steunen haar initiatief om haar leden begin 2024 hierover te enquêteren. Siverder kan daarbij ook rekenen op ondersteuning door Sité.

Naast deze specifieke thema's namen we Siverder gedurende het gehele jaar mee in de voortgang van onze vastgoedontwikkelingsprojecten en de realisatie van onze verduurzamingsambities.

Siverder zegde in het najaar de huur van haar uitvalsbasis aan de Brouwerskamp, dat eigendom van Sité is, op. Sindsdien vergadert het bestuur op vaste tijden op het kantoor van Sité. Bij haar besluit hiertoe heeft Siverder voldoende haar onafhankelijke positie jegens Sité en de door Siverder beoogde kostenbesparing tegen elkaar afgewogen.

Onze dienstverlening

Uitgangspunt voor onze dienstverlening is dat de huurders die dat willen zich zoveel mogelijk zelf digitaal redden en dat we er ook zijn voor huurders die op een of andere manier hulp van ons nodig hebben. Met verbeteringen in de digitale dienstverlening en de optimalisatie van interne processen zetten we verdere stappen in die richting. De lancering van het verbeterde regionale woonruimteverdeelsysteem TidA (voorzien van een [speciale app](#)), de actualisatie van ons [beleid rond ZAV's](#) (de door huurders zelf aangebrachte voorzieningen) waren hiervan goede voorbeelden. Dit geldt ook voor de doorontwikkeling van de 'Mijn Sité'-omgeving waarin huurders voortaan de beantwoording van een door hen gestelde vraag kunnen volgen en de focus op datagedreven werken, dat we toelichten onder 'Efficiency'. Daarmee verbeterden we ook onze sturing, hetgeen ook weer ten goede kwam van onze dienstverlening.

Binnen onze dienstverlening is het niet alleen zaak dat we onze huurders faciliteren, maar dat we onze website en social media optimaal inzetten voor het informeren over onze keuzes en activiteiten en het geven van tips. We zijn dan ook blij dat de stijging van het aantal volgers van onze Facebook-pagina en LinkedIn doorzette.

Figuur 24 Aantal volgers op social media in 2023

FACEBOOK

1.560

LINKEDIN

2.983

X (VOORHEEN TWITTER)

2.282

Was 1.453 in 2022



Was 2.474 in 2022



Was 2.314 in 2022



Uit onderzoek onder huurders bleek dat het huurdersblad Accent veel gelezen wordt en een groot aantal huurders de voorkeur geeft aan een papieren versie. Accent, dat door de [vernieuwde opzet](#) beter aansluit op de belevingswereld van onze huurders en onze eigen meerjarenkoers, bleef dan ook zowel digitaal als op papier beschikbaar.

Huurderswaardering

Ons werk is er op gericht dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van hun woning en onze dienstverlening. Ook in 2023 toetsten we dit via enquêtes en persoonlijke gesprekken. Zowel de onderdelen in de Aedes Benchmark (Figuur 25) als onze projectevaluaties lieten mooie scores zien.

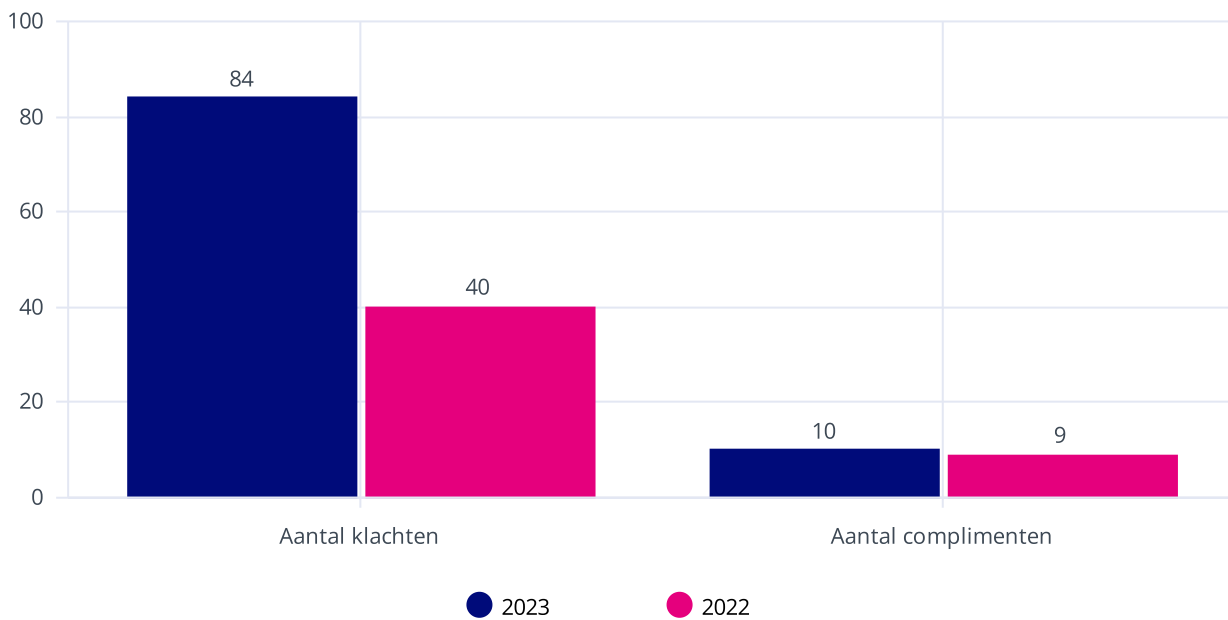
Figuur 25 Aedes Benchmark: huurdersoordeel

	2023	2022
Totaalscore	B	B
Nieuwe huurders	7,4 C	7,4 C
Huurders met reparatieverzoek	7,8 B	7,5 B
Vertrokken huurders	6,9 C	6,7 C

Klachten & complimenten

Het huurdersoordeel verbeterde, maar tegelijkertijd verdubbelde het aantal klachten opzichte van 2022. Dit is vooral toe te schrijven aan het aantal klachten over -met name de communicatie- rond reparatieverzoeken, terwijl dit in het jaar ervoor juist was verbeterd. Een ontwikkeling die ons zorgen baarde en daarom belangrijk gespreksonderwerp was met onze onderhoudspartners.

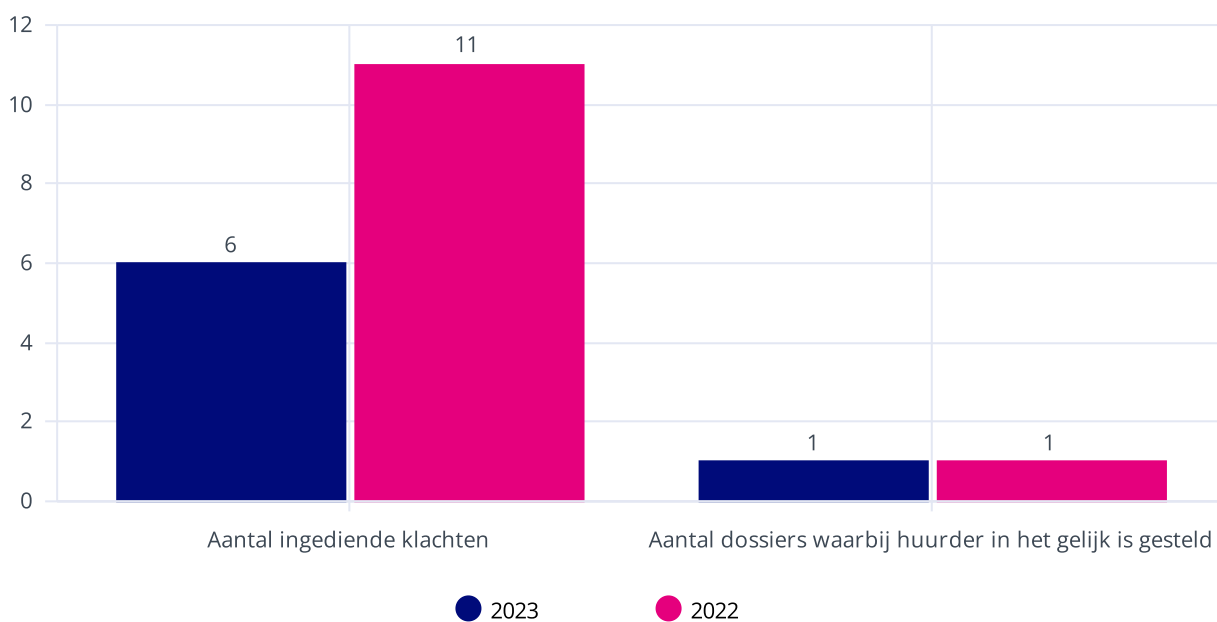
Figuur 26 Klachten & complimenten



Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland

De [Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland](#) gaf in haar jaarverslag over 2022 aan dat het aantal klachten over Sité dat bij haar was ingediend vergelijkbaar was met de andere corporaties die bij haar zijn aangesloten. De conclusie was dan ook dat onze klachtenprocedure op orde is. Deze lijn zagen we ook terug in het opnieuw gedaalde aantal klachten dat de Regionale Geschillencommissie in 2023 over Sité ontving.

Figuur 27 Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland



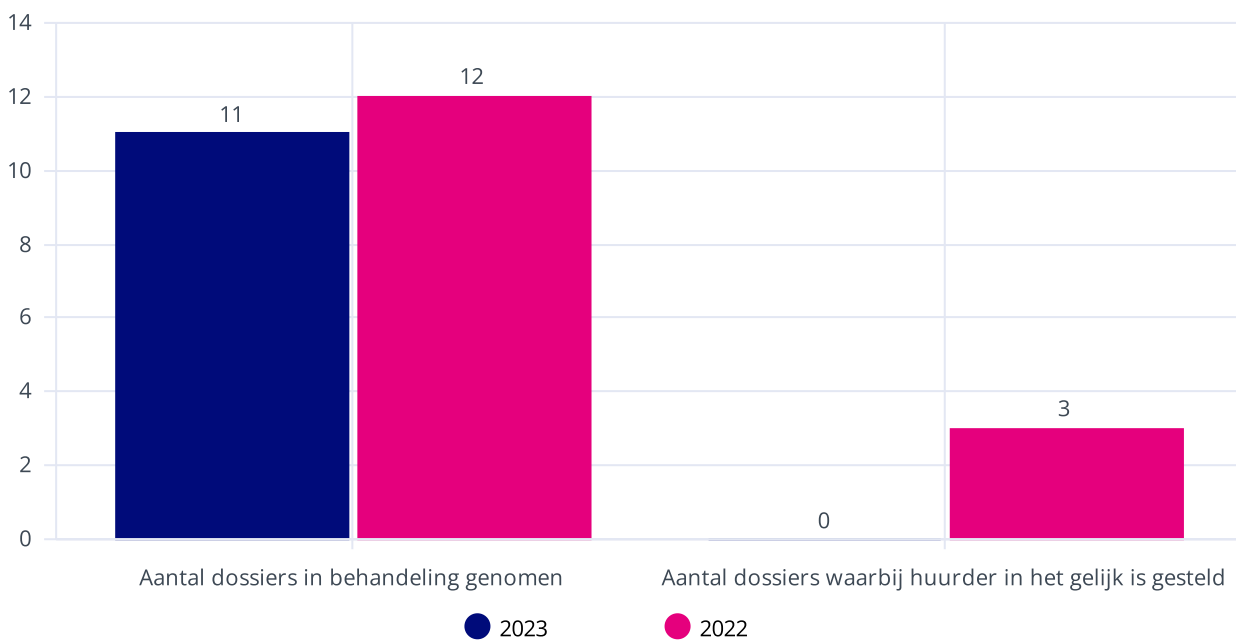
Hierbij gold:

- Twee klachten waren in 2022 ingediend. Daarvan ging één over huurprijs. Omdat de Regionale Geschillencommissie dit niet behandelt is de huurder naar de Huurcommissie doorverwezen. De andere klacht konden we naar tevredenheid van de huurder oplossen voordat het tot een zitting kwam;
- In 2023 ontving de Regionale Geschillencommissie zes nieuwe klachten, waarvan:
 - We één naar tevredenheid van de huurder konden oplossen voordat het tot een zitting kwam;
 - Twee klachten tot een zitting leidden. Één huurder werd in het gelijk gesteld. Bij de andere klacht achtte de Regionale Geschillencommissie het onmogelijk de gegrondheid te bepalen omdat waarheidsvinding niet meer mogelijk was. Sité nam in deze het advies van de Regionale Geschillencommissie deels over;
 - De Regionale Geschillencommissie verklaarde één klacht ongegrond omdat andere instanties in deze al een uitspraak hadden gedaan en het reglement van de Regionale Geschillencommissie niet toestaat een klacht in een dergelijke situatie in behandeling te nemen;
 - De Regionale Geschillencommissie verklaarde één klacht ongegrond omdat deze niet -zoals haar reglement vereist- door de huurder zelf was ingediend maar door de partner die niet als medehuurder geregistreerd stond;
 - Voor één klacht staat in 2024 de zitting gepland.

Huurcommissie

Ook het aantal dossiers dat de [Huurcommissie](#) in behandeling nam daalde.

Figuur 28 Huurcommissie



Hierbij gold:

- Één dossier was in 2022 geopend en in 2023 afgerond, waarbij de Huurcommissie de klacht niet-redelijk verklaarde;

- In 2023 opende de Huurcommissie elf nieuwe dossiers, waarvan:
 - Eind 2023 zeven waren afgerond en de behandeling van vier dossiers in 2024 wordt vervolgd;
 - De Huurcommissie Sité bij drie dossiers in het gelijk stelde;
 - De Huurcommissie één zaak niet-ontvankelijk verklaarde omdat de huurder niet tijdig de vereiste informatie aanleverde;
 - De Huurcommissie één zaak niet-ontvankelijk verklaarde omdat de huurder niet tijdig het vereiste voorschot voor de leges betaalde;
 - De Huurcommissie bij één dossier wegens onvoldoende onderbouwing door de huurder oordeelde dat het verzoek niet-redelijk was;
 - De huurder bij één dossier de zaak heeft ingetrokken.

Vitale coalities

We geloven dat we samen met onze partners als vitale coalities het verschil kunnen maken en het samenwerken zit in onze genen. Daar maken we ons al jaren hard voor. In onze meerjarenkoers 2022 – 2026 zetten we dit extra kracht bij vanuit het besef dat verschillende levensdomeinen (wonen, werk, onderwijs, gezondheid en veiligheid) van onze huurders elkaar raken en elkaar beïnvloeden en daarmee van invloed zijn op een mooie samenleving. Dat betekent dat we ook in die breedte zoeken naar vitale coalities die dit mogelijk maken. Onze indruk dat partners deze inzet en de manier waarop we daar invulling aan geven waarderen, werd bevestigd. Dit zagen we terug in het [visitatierapport over 2019 – 2022](#) en de bestuurlijke reacties daarop door bewonersvereniging Siverder, gemeente Bronckhorst en de gemeente Doetinchem. Met onder meer waardering voor onze openheid en toegankelijkheid werden we ‘geclassificeerd’ als dé trusted partner.

De regio en daarbuiten

Wonen en veel aanpalende thema’s overschrijden dorps- en gemeentegrenzen. Daarom zien we een grote meerwaarde in de samenwerking met de andere Achterhoekse corporaties (ACo). De geslaagde livegang van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem was uiteraard een hoogtepunt, evenals de lancering van het programma ‘Comfortabel huis’ (zie hoofdstuk 1). Andere belangrijke thema’s waren doorstroming en de aansluiting van corporatie Plavei bij de ACo als gemeente Montferland zich bij regio Achterhoek voegt. Ook waren we betrokken bij het vormgeven van de regionale huisvestings/urgentieverordening.

Verder namen we als ACo een standpunt in rond het Aedes-voorstel voor een [landelijk verdeelsysteem](#) van sociale huurwoningen: we zijn in principe niet tegen, maar zien wel een aantal aandachtspunten. Als ACo bundelden we met tientallen andere corporaties de krachten in de consultatieronde rond het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Hierin omarmden we de regie op de volkshuisvesting, maar bepleitten we ook een aantal aanpassingen. Onder meer wat betreft de ruimte voor regionaal maatwerk die wat ons betreft nodig is.

Als één van de 8RHK ambassadeurs -het samenwerkingsverband van de Achterhoekse gemeenten, bedrijfsleven, corporaties en andere maatschappelijke organisaties- [droegen we als ACo actief bij](#) aan het

programma Samen Biobased Bouwen (zie ook hoofdstuk 4) en waren we betrokken bij zowel de totstandkoming van de [Regionale woonagenda 2023 – 2030](#) als de uitvoering daarvan. In dat kader was Sité betrokken bij de programmalijs 'Achterhoek: een plek voor iedereen' waarin vraagstukken rond de voorraad betaalbare woningvoorraad en het huisvesten van bijzondere doelgroepen belangrijk waren.

Daarnaast gaven we in een gezamenlijke steunverklaring aan positief te zijn over de [Regiodeal](#) tussen de Achterhoek en het Rijk. We wezen echter ook op het belang van maatwerk in de regio, de verschuiving van de focus op de kwantitatieve naar de kwalitatieve opgave en het volume plus complexiteit van de corporatie-opgaven.

We stellen vast dat de ACo-samenwerking inmiddels op een dusdanige leest is geschoeid dat we vol vertrouwen de uitdagingen van komende jaren het hoofd kunnen bieden.

Gemeenten

Gelet op de aanpalende beleidsonderwerpen en onderlinge afhankelijkheid zijn de gemeenten in ons werkgebied onze belangrijkste partners.

In z'n algemeenheid constateren we dat we de samenwerking met alle drie gemeenten ook in 2023 constructief was. Onze gezamenlijke 'agenda' werd in belangrijke mate bepaald door de wettelijk vastgelegde driehoek met bewonersvereniging Siverder. De uitvoering van de met gemeente Bronckhorst en gemeente Doetinchem gemaakte prestatieafspraken en bewaking van de voortgang verliep goed. Ook het traject rond onze biedingen aan beide gemeenten en de met elkaar uit te voeren [prestatieafspraken voor 2024](#) was constructief, met respect voor elkaars positie en verantwoordelijkheden. Belangrijk onderdeel in de prestatieafspraken voor beide gemeenten was dat we een toename van het aantal flexwoningen toezegden.

Vanwege ons beperkte bezit in gemeente Oude IJsselstreek kwamen we evenals voorgaande jaren met de gemeente overeen geen prestatieafspraken met elkaar te maken. In plaats daarvan informeerden we de gemeente over onze plannen voor de woningen die we daar bezitten.

Aanvullend hierop was de gezamenlijke planvorming voor de realisatie van de in hoofdstuk 1 beschreven woongemeenschap voor asielzoekers en andere doelgroepen een van de hoogtepunten in de samenwerking met gemeente Doetinchem. Dat geldt ook voor de gezamenlijke uitvraag voor de realisatie van de duurzame woningen die we in De Kwekerij realiseren. De tevredenheid zit hem niet alleen in het beoogde eindresultaat, maar ook in de weg daar naartoe: een fraai staaltje vitale coalitie waarin we elkaars positie, ambitie en intern te zetten stappen respecteerden.

Ook kijken we tevreden terug op zowel de -afzonderlijke- informele bijeenkomsten met de gemeenteraden van Bronckhorst en [Doetinchem](#) en het College van B&W van Bronckhorst. Ook de jaarlijkse wijkschouw met Siverder en gemeente Bronckhorst die dit keer in Steenderen plaatsvond was goed voor het onderlinge contact en kennisuitwisseling. In sommige gevallen combineerden we de bijeenkomsten met een fietstocht langs onze projecten.

We leverden input voor de [woonvisie](#) van gemeente Doetinchem en de nieuwbouwplannen van gemeente Bronckhorst voor [Hummelo](#).

De samenwerking met gemeente Bronckhorst zetten we kracht bij door duurzaamheid, beschikbaarheid, wonen & zorg en huisvesting statushouders op een gezamenlijke strategische agenda te zetten, waarvan de uitwerking (gepland in 2024) alle betrokkenen voor komende jaren houvast biedt.

Andere partners in het lokale maatschappelijk middenveld

In het maatschappelijk middenveld waren ook de vitale coalities met andere partners van belang. Bijvoorbeeld de samenwerking met diverse partijen in de zorg en het sociaal domein waarvoor we op basis van convenanten cliënten huisvesten (waaronder [Entrea Lindenhout](#), [Estinea](#), [Gaafwerk](#), [IrisZorg](#), [Leger des Heils](#), [Workmate Company](#) en [Zozijn](#)). Met partijen als SchuldhulpMaatje en De Rondkomers probeerden we huurders met financiële problemen aan het wonen te houden. In de vele multidisciplinaire overleggen die de omvang en complexiteit vereisten zochten we naar integrale oplossingen om voor alle betrokkenen het optimale resultaat te behalen.

Zoals in de vorige hoofdstukken aangegeven maakten we ons samen met onder meer Buha, Buurtplein en Stichting Present sterk voor een leefbare woonomgeving. Wat dit laatste betreft was ook de samenwerking met de politie rond ondermijning van belang.

Vastgoedsector

Vanwege onze forse vastgoedopgave is het wezenlijk dat we samenwerken met goede vastgoedpartners.

In z'n algemeenheid waren we tevreden over de samenwerking bij nieuwbouw- en renovatieprojecten.

De verdubbeling van het aantal klachten van huurders over -met name de communicatie rond- reparatieonderhoud (zie hierboven) was aanleiding om er op zowel directie- als managementniveau met onze vaste partners voor te zorgen dat we dit gezamenlijk weer in de gewenste richting krijgen. Dat geldt ook voor de te lange doorlooptijd van met name het mutatieonderhoud waardoor we onze woningen langer dan gewenst niet konden verhuren.

Om onze integrale vastgoedopgave (van reparatieonderhoud tot nieuwbouw) sneller en efficiënter te realiseren, de kostenstijgingen daarbij zoveel als mogelijk beheersbaar te houden en de dienstverlening richting onze huurders aan onze eisen te laten voldoen, wordt ketensamenwerking met vastgoedpartners steeds belangrijker. Daarbij richten we ons op díe partijen die snappen wat Sité voor ogen heeft, daar goed mee uit de voeten kunnen en zodoende het visitekaartje van Sité zijn. We zetten daarin weer goede stappen, maar constateerden ook dat onze eigen organisatie nog iets te doen heeft in de zoektocht naar het loslaten maar toch grip houden.

Naast de realisatie van onze vastgoedopgave droegen onze vastgoedpartners ook bij aan het domein 'werk' van onze huurders. Evenals voorgaande jaren verlangden we bij al onze renovatie- en groot onderhoudsprojecten van hen dat ze personen uit (potentieel) kwetsbare groepen inzetten of werkervaringsplaatsen bieden bij het vervullen van de opdracht. De vereiste die we rond SROI (Social Return of Investment) aan onze partners stellen is minimaal 5% van de totale loonsom.

6. Onze organisatie



De realisatie van onze maatschappelijke opgave is enkel mogelijk door de inzet van onze medewerkers en de huur die we ontvangen. In dat kader hadden in 2023 zowel de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers als een duurzaam verdienmodel onze specifieke aandacht.

Onze medewerkers

We wensen onze huurders een fijn leven toe, maar ook dat onze medewerkers met plezier hun werk doen. Dit doen we mede vanuit de overtuiging dat tevreden medewerkers de beste prestaties leveren. We willen daarom een aantrekkelijke werkgever zijn. In 2023 zijn we begonnen met plannen en concrete maatregelen om dit stap voor stap extra kracht bij te zetten en zichtbaar te maken.

Een toekomstbestendige organisatie

Naast vitale coalities met externe partners is ook de manier waarop we als organisatie intern samenwerken van groot belang. Voor de komende jaren zit onze organisatie zowel kwalitatief als kwantitatief goed in elkaar. Door de komende jaren te focussen op onze vastgoedsturing, duurzaamheid, datagedreven werken en sociale vitaliteit en daarbij vanuit de Strategische Personeelsplanning (SPP) specifiek in te zetten op netwerken, talentontwikkeling en schakelkunst, werken we toe naar een organisatie die ook op de langere termijn in staat is onze ambities te realiseren.

Daarbij streven we ook naar een organisatie -en RvC (zie hoofdstuk 9) die een afspiegeling is van de samenleving en dus een diverse samenstelling heeft. Dat geldt onder meer voor de verhouding man/vrouw, etniciteit en leeftijdsopbouw. Dat laatste is een aandachtspunt: gelet op de grote groep medewerkers van 50 jaar en ouder moeten we ons op de arbeidsmarkt dusdanig positioneren dat we aantrekkelijk zijn voor jongere medewerkers en ons er op voorbereiden dat zij van ons als organisatie mogelijk iets anders vragen dan we gewend waren. De ZZP-er die in januari 2024 startte als recruiter heeft specifiek de opdracht om nieuw talent aan ons te binden.

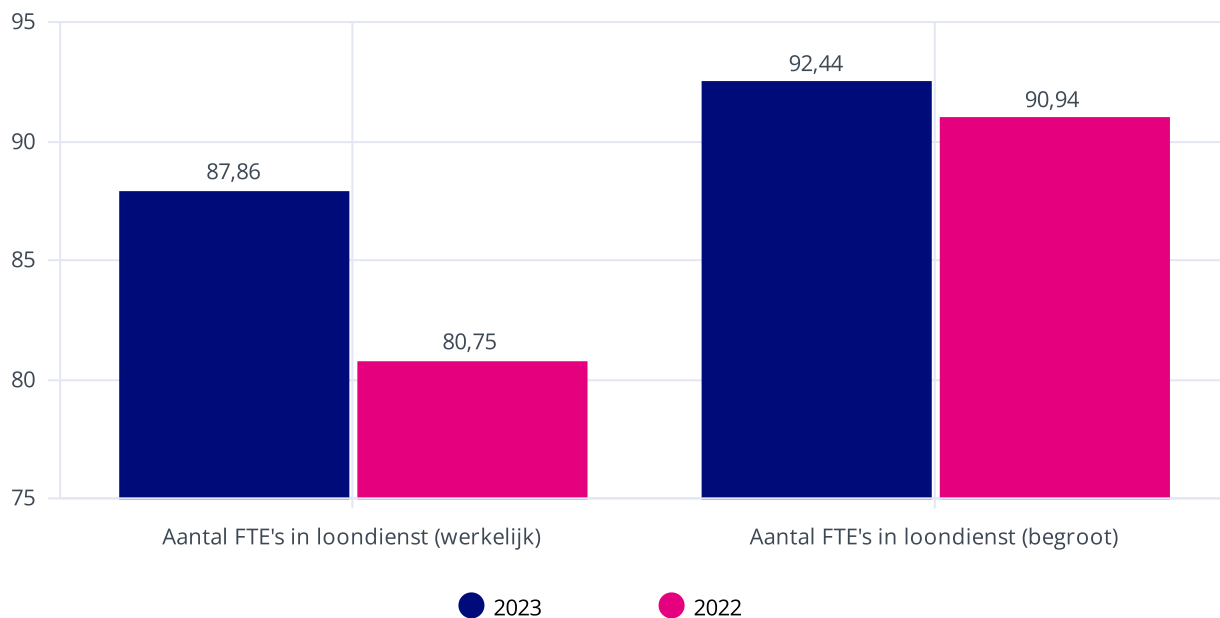
Het aantal medewerkers dat een uitdaging elders zocht, nam af. De vacatures die er wel waren wisten we met professionele medewerkers in te vullen. Door de krappe arbeidsmarkt kostte dat wel steeds meer moeite, hetgeen -met name bij onze vastgoedprojecten- zorgde voor vertraging van de werkzaamheden. Een deel van de vacatures die in 2022 waren ontstaan werden daardoor pas in 2023 opgevuld. Hiermee zijn we ingelopen op de 'achterstand' in het opvullen van vacatures.

Figuur 29 Mobiliteit van onze medewerkers



De toename van het aantal 'instromers' is deels terug te zien in de omvang van onze organisatie (Figuur 30). De stijging van het aantal FTE's met 1.5 accepteerden we omdat we denken deze nodig te hebben om de forse opgave voor komende jaren waar te kunnen maken. Bovendien bleven we binnen de door ons zelf gestelde norm van ≤ 100 FTE's.

Figuur 30 Omvang van onze organisatie



Voor de vacatures die we niet opvulden, huurden we medewerkers in. De groei van het aantal ingeleende medewerkers was minder dan in 2022, maar groter dan begroot. De kosten voor inhuur waren in 2023 hoger dan begroot. Daar staat tegenover dat de loonkosten van medewerkers in loondienst lager waren dan begroot. Per

saldo overschreden we de begroting van de totale personeelskosten (loondienst + inhuur) met minder dan 1% (€ 71.000).

Figuur 31 Inleen personeel



Vitale medewerkers

Gezondheid en vitaliteit zijn belangrijke randvoorwaarden voor het goed functioneren van onze medewerkers. Met onder meer het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden, het faciliteren van medewerkers met maatwerk rond - bijvoorbeeld thuiswerken probeerden we een fijn werkklimaat te creëren en daarmee ziekteverzuim zoveel als mogelijk te voorkomen.

De meer brede basis die we in 2022 legden om onze medewerkers vitaal te houden of te krijgen, rolden we in 2023 verder uit. Als werkgever stimuleerden en faciliteerden we een gezonde(re) levensstijl. Bijvoorbeeld door wekelijks gratis fruit aan te bieden en een [ochtendwandeling](#) in het kader van de landelijke 'dag van de vitaliteit' te organiseren. Niets was verplicht, wel was er ruimte. We zijn blij met de initiatieven onder medewerkers en de steun van de Ondernemingsraad (zie ook hoofdstuk 8) om hier een succes van te maken.

We hadden de vitaliteit graag teruggezien in het ziekteverzuim. Halverwege het jaar leek dit ook de goede kant op te gaan maar aan het einde van het jaar was het ziekteverzuim 4%, het door ons gestelde maximum.

Toekomstbeelden

Zoals op diverse onderdelen elders in het jaarverslag is aangegeven wordt onze opgave steeds groter en nemen de middelen en ruimte om dit te realiseren steeds verder af, onder andere door de stijgende krapte op de arbeidsmarkt. Dit vereist integrale sturing zoals we al een aantal jaren doen aan de hand van de driehoek beschikbaarheid-betalbaarheid-duurzaamheid. We vinden het belangrijk verder in de toekomst te kijken zodat we de kansen die nu voorhanden zijn beter herkennen en daar mogelijk op een andere manier mee omgaan dan wanneer we alleen vanuit de korte en middellange termijn onze keuzes maken. Scenariodenken is in deze het sleutelwoord. Met hulp van externe expertise rekten we 'de geesten' verder op door niet te *voorspellen*, maar te *voorstellen* aan de hand van trends en het in beeld brengen van mogelijke scenario's. Geënt op genoemde

sturingsdriehoek kwamen we tot een toekomstbeeld van Sité in 2050 als maatschappelijke, klimaat- en vastgoedcorporatie. Dit vergezicht helpt ons om komende jaren de juiste keuzes te maken en aan de goede knoppen te draaien.

Efficiency

Om onze strategische doelstellingen te kunnen realiseren is het belangrijk dat we de organisatie efficiënt kunnen aansturen met informatie en procedures. Kernelementen in deze waren in 2023: datagedreven werken en het werken met scenario's. Ook het afhandelen van subsidieaanvragen door een extern bureau en het verder bundelen van HRM-vraagstukken, de actualisatie van onze procuratieregeling en wijziging van het Treasurystatuut droegen bij aan een efficiënte bedrijfsvoering. Tenslotte voegden we de diverse vastgoeddisciplines samen. Een aantal onderdelen lichten we hieronder toe.

Vastgoedsturing

Vastgoed is een belangrijk instrument om onze opgave te realiseren en impact te hebben. Bovendien gaat daar het meeste van ons geld in om en is de externe druk om in deze 'te leveren' enorm. Niet voor niets kozen we vastgoedsturing daarom als strategisch programma. Diverse onderdelen pakten we in 2023 bij de kop. Met het samenvoegen van de teams Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer beogen we efficiëntere processen die zowel de dienstverlening aan onze huurders als de voorbereiding en uitvoering van projecten ten goede komt. Op sommige onderdelen voegden we extra expertise toe om meer grip te krijgen op onze vastgoedportefeuille. De onder 'Datagedreven werken' genoemde kwaliteitsslag rond data geldt bij uitstek rond vastgoed. Met name voor ons planmatig onderhoud is het wezenlijk dat we op basis daarvan een solide meerjarenonderhoudsbegroting konden opstellen.

Bedrijfslasten

Zowel omwille van de doelmatige besteding van onze huurinkomsten als onze financiële continuïteit waren we tevreden over de verbetering van onze scores op de beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes Benchmark. De afschaffing van de verhuurderheffing droeg er in 2023 aan bij dat ook de door ons niet-beïnvloedbare bedrijfslasten afnamen.

Figuur 32 Aedes Benchmark: bedrijfslasten

	2023		2022	
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 976/VHE	B	€ 983/VHE	C

Datagedreven werken: van onderbuik naar onderbouwd

Datagedreven werken was een belangrijke pijler in 2023, gericht op betrouwbare data over onze huurders en ons bezit en efficiënte inrichting van onze bedrijfsprocessen en informatiestromen. Zodoende kunnen we beter onderbouwd en sneller besluiten, zijn onze resultaten inzichtelijker en zijn we beter in staat hier op (bij) te sturen. Omdat dit onze hele organisatie raakt is het van belang dat al onze medewerkers beschikken over het datagedreven-DNA. Daarom organiseerden we een [organisatiesessie \(#Vanonderbuiknaaronderbouwd\)](#) met externe experts waarin nut, noodzaak en mogelijkheden van datagedreven werken centraal stonden. Ook boekten we concrete resultaten: we actualiseerden de energielabels en scherpten de afmeldprocedure hiervoor aan. Zodoende kregen we beter in beeld wat onze opgave -onder meer wat betreft de door het Rijk gewenste uitfasering van E-, F- en G-labels- is. Dat geldt ook voor de update van gegevens over asbest, gasmeters, cv-installaties, rookmelders en door huurders zelf aangebrachte voorzieningen en de gewijzigde conditiescoremethodiek waarmee we de basis legden voor een betrouwbare meerjarenonderhoudsbegroting.

Integriteit

We werken met maatschappelijk geld en hebben een maatschappelijke opgave. Het is daarom van extra groot belang dat we alle (schijn van) belangenverstrengeling en voorkeursbehandeling binnen en door onze organisatie voorkomen. Door een cultuur die er op gericht is dat de maatschappelijke bijdrage op nummer één staat en de beperkte omvang van onze organisatie was het management in staat hier dicht bovenop te zitten.

Naast de richtlijnen waarin de [Governancecode Woningcorporaties](#) voorziet beschikten we over een [integriteitscode en inkoop- en aannemingsvoorwaarden](#). Samen met externe advisering bij de totstandkoming van grotere, meer complexe opdrachten aan derden en ons interne vier- of meer ogen-principe droeg dit er aan bij dat we het risico op fraude of belangenverstrengeling tot een minimum beperkten. Daarnaast voorzien [onze statuten en het Reglement van de Raad van Commissarissen](#) in richtlijnen rond belangenverstrengeling door directeur-bestuurder en RvC.

Landelijke berichtgeving over concurrerende activiteiten door bestuur en intern toezicht bij een aantal andere corporaties was aanleiding om dit ook voor onszelf scherper onder de loep te nemen. We stelden vast dat hiervan geen sprake was en legden de actuele richtlijnen van Aedes en [Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties \(VTW\)](#) overeenkomstig vast in het geactualiseerde Reglement van de Raad van Commissarissen. We onderzochten in hoeverre onder medewerkers sprake was van (potentieel) concurrerende activiteiten en besloten de uitgangspunten die Aedes en de VTW eind 2023 publiceerden af te wachten, op basis daarvan onze integriteitscode aan te scherpen en dit nog nadrukkelijker bij sollicitatieprocedures onder de aandacht te brengen.

Voor medewerkers en externe partijen was het mogelijk het landelijke [Meldpunt Integriteit Woningcorporaties](#) in te schakelen. Ook konden ze via onze, in 2023 in lijn met wet- en regelgeving gebrachte, [regeling](#) melding doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie of in de relatie met onze huurders, stakeholders of leveranciers. Hierbij is wezenlijk dat Sité alle meldingen serieus behandelt én dat de medewerker die melding doet hier geen negatieve gevolgen van ondervindt. Daarnaast konden medewerkers terecht bij een externe vertrouwenspersoon. Deze meldde over 2022 dat er geen contact met hem is gezocht en dat er geen formele klachten zijn ingediend. Het verslag over 2023 was op het moment van schrijven nog niet beschikbaar.

Wet- & regelgeving

In 2023 namen we de vigerende wet- en regelgeving in acht bij de realisatie van onze opgave. Specifiek voor 2023 geldt dat we voldeden aan de verplichting tot huurverlaging en -matiging en dat we in onze vastgoedsturing de stappen zetten die ons in staat stellen datgene te doen wat de Nationale Prestatieafspraken van ons verwachten. Daarnaast brachten we onze meldregeling rond vermoedens van onregelmatigheden en misstanden en het Reglement van de Raad van Commissarissen in lijn met de wettelijke vereisten. Dat geldt ook voor de door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde statuten die we begin 2024 notarieel vastleggen. Overeenkomstig de Wet goed verhuurderschap die per 1 juli van kracht werd, ontvingen onze huurders een flyer waarin we ze informeerden over hun rechten en plichten.

In het Verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 9) verantwoorden we ons over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties.

Extern oordeel

Externe accountant, Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het oordeel van BDO in zowel haar accountantsverslag over 2022 als managementletter 2023 was positief. BDO oordeelde dat Sité er zowel qua financiën als bedrijfsvoering goed voor staat. De oordeelsbrieven van de [Autoriteit woningcorporaties \(Aw\)](#) en het [Waarborgfonds Sociale Woningbouw \(WSW\)](#) gaven evenmin aanleiding tot interventies.

Visitatie: Sité is dé trusted partner

We zijn zowel qua proces als inhoud tevreden over het visitatietraject 2019 – 2022 en zijn blij met de betrokkenheid en input van alle partners en medewerkers die hieraan meewerkten. De visitatiecommissie beoordeelde onze prestaties als volgt:

- maatschappelijke waarde: zeer goed;
- maatschappelijke verankering: naar behoren;
- maatschappelijke besturing: zeer goed;
- maatschappelijke capaciteit: zeer goed.

Deze scores en de onderbouwing daarvan, plus de constatering van de visitatiecommissie dat onze omgeving ons beschouwt als dé trusted partner, bevestigen ons vertrouwen dat we als organisatie in de breedte van ons werk een goede basis hebben gelegd om op voort te bouwen.

Risicomanagement

Onze forse investeringsopgave gaat gepaard met een aanzienlijke toename van de externe financiering. We zijn financieel gezond genoeg om deze investeringsopgave op verantwoorde wijze te kunnen dragen, maar de stijgende rente zorgt in combinatie met inflatie komende jaren voor toenemende druk op de operationele kasstromen, terwijl de huuropbrengsten komende jaren afnemen door ingrepen van het Rijk. We streven er naar maximaal bij te dragen aan de gezamenlijke opgave die we als sector hebben, maar hebben ook een verantwoordelijkheid richting de (toekomstige) huurders. De centrale vraag hierbij is hoe we er voor kunnen zorgen dat de financiële continuïteit geborgd blijft zodat we ook op termijn betaalbare woonruimte kunnen blijven aanbieden.

Doorontwikkeling risicomanagement

We legden vast wat onze grootste strategische risico's zijn. Deze liggen grotendeels in lijn met de strategische risico's van andere corporaties. Vervolgens bepaalden we wat de risico's zijn die extra aandacht vragen. Deze selectie is grotendeels gemaakt op basis van de kans x impact-analyse, maar ook is meegenomen of er al wel of niet mitigerende maatregelen genomen zijn om de risico's te beheersen.

Zo zijn we gekomen tot de 'top vijf' van actuele strategische risico's:

1. Duurzaam verdienmodel;
2. Samenstelling van onze wijken;
3. Beschikbaarheid voldoende gekwalificeerd personeel;
4. Realisatie van de vastgoedopgave;
5. Betaalbaarheid.

Een nadere toelichting hierop:

Duurzaam verdienmodel

Hier gaat het om het risico dat ons verdienmodel op de lange termijn niet sluitend is. Daarbij geldt qua kans, impact en beheersing:

- De kans dat dit risico zich voordoet is klein omdat we ons nog ver van de door de Aw en WSW gestelde financiële ratio's bevinden en onze beheersing in deze voldoende is;
- Het risico van een niet duurzaam verdienmodel is actueel voor de gehele sector, waarbij wij door onze gezonde financiële positie niet als eerste in de problemen zullen komen;
- Vanwege onze financiële positie kunnen we tijdelijk werken met een (op lange termijn) niet duurzaam verdienmodel. Naar de toekomst toe moeten we prioriteren en keuzes maken omdat we onze ambities en opgaven niet kunnen blijven 'stapelen'. Daarmee is de kans op het risico in de toekomst groot;
- De impact is groot omdat de gevolgen van het risico direct het realiseren van onze ambities in de weg kunnen zitten;
- Op zich beheersen we het risico goed omdat we nu nog financieel gezond zijn;
- Verder rekenen we regelmatig scenario's door maar we hebben geen goed beeld waar onze financiële grens ligt: wanneer doen we het financieel goed en welke keuzes durven we dan te maken;
- Hoe gaan we meer sturen op financiële ruimte en toetsen we niet enkel of we nog aan de ratio's voldoen. Bij het opstellen van Begroting 2024 e.v. hebben we 15 jaar vooruit doorgerekend met verschillende scenario's om een beter beeld te krijgen van de lange termijn-effecten van gekozen strategieën. Ook prioriteerden we onze doelstellingen. Hierdoor zijn we ons meer bewust van de gevolgen van keuzes die we nu maken en kunnen we waar nodig adequaat bijsturen.

Samenstelling wijken

Hierbij gaat het om het risico dat de concentratie van kwetsbare bewoners in complexen en wijken verder toeneemt en daarmee de leefbaarheid onder druk zet. Daarbij geldt qua kans, impact en beheersing:

- Zowel de kans dat het risico zich voordoet als de impact ervan achten we groot;
- Feitelijk gaat het inmiddels niet meer om een risico, maar om een gegeven: dagelijks ervaren onze huurders de gevolgen van een geconcentreerde groep kwetsbare omwonenden en lossen wij dit met onze partners vaak op door -soms letterlijk- branden te blussen. Het risico is dat de situatie in de toekomst verslechtert terwijl onze invloed hierop beperkt is;
- Concentratie van de groep kwetsbare huurders is moeilijk stuur- en beheersbaar en het veranderen van de differentiatie in bepaalde wijken is heel kostbaar;
- We maken ons zorgen over het Rijksbeleid dat ervan uitgaat dat woningcorporaties de landing van iedereen in de wijk oplossen en ervaren zowel landelijk als regionaal te weinig urgentie rond dit vraagstuk;
- De oplossingsrichting is complex en kunnen we alleen in samenwerking met onze partners oppakken;
- De beheersing bestaat nu vooral uit het 'blussen van brandjes'. Dat doen we goed, maar de uitdaging is om dit pro-actiever te doen;
- Wellicht bieden andere woonvormen de oplossing, maar die zijn niet zomaar voorhanden en bovendien erg kostbaar;
- We zouden, bijvoorbeeld rond passend toewijzen, meer de randen kunnen opzoeken van wetgeving;
- Bij nieuwbouwprojecten proberen we de gemeenten en projectontwikkelaars mee te krijgen in onze doelstelling om diverse wijken te creëren. Een voorbeeld hiervan is de Doetinchemse Stationslocatie, waar we de huisvesting van asielzoekers met een hoge kans op een verblijfsvergunning willen integreren in de wijk.

Beschikbaarheid voldoende gekwalificeerd personeel

Daarbij geldt qua kans, impact en beheersing:

- De kans dat dit risico zich voordoet is groot vanwege demografische ontwikkelingen;
- De impact van dit risico is groot omdat het onze brede ambities in het gedrang kan brengen en we mogelijk genoodzaakt worden te focussen op onze kerntaak;

- Het beschikken over onvoldoende gekwalificeerd personeel geldt niet alleen voor onze eigen organisatie. Ook veel van onze partners kampen met een tekort aan vakkundige menskracht. Uitbesteding van onze werkzaamheden is dus niet per se de oplossing;
- We zijn er nog onvoldoende aan gewend dat -met name jongere- werknemers korter bij eenzelfde werkgever blijven;
- De tekorten op de arbeidsmarkt houden komende tijd aan, hetgeen van ons maatwerk vereist bij het werven van medewerkers;
- De mate waarin we dit risico beheersen hangt af van het perspectief waaruit het bekeken wordt. Tot nog toe waren we in staat goede nieuwe medewerkers aan ons te binden en lijken we voor de korte termijn dus in control. Op de langere termijn zijn we mogelijk kwetsbaar. En hoe zit dit bij onze partners?;
- Om jonge medewerkers eerder aan ons te binden nemen we ons voor extra stageplaatsen aan te bieden. Ook kozen we ervoor meer aandacht te geven aan het recruitment en namen daarom een recruiter in de arm. Ook professionaliseerden we onze communicatie naar de arbeidsmarkt: betere wervingsteksten, efficiënter inzet van LinkedIn en het plaatsen van aantrekkelijke filmpjes over het werken bij Sité;
- We willen een aantrekkelijke werkgever zijn. Daartoe pasten we op punten onze arbeidsvoorwaarden aan of gaan dit nog doen, ook voor nieuwe medewerkers. We zetten in op het voorzien in stage-ervaring in de hoop de stagiaires ook daarna aan Sité te binden;
- We startten een plan rondom organisatieontwikkeling vanuit het streven een aantrekkelijke werkgever te zijn en het adequaat kunnen inspelen op een veranderende arbeidsmarkt (o.a. meer ZZP-ers). Bart Götte zoomde in een organisatiebijeenkoms in op de toekomstige arbeidsmarkt. Dit zorgde voor begrip en inspireerde ons het denken over bepaalde zaken bij te stellen, zoals het lager in de organisatie leggen van verantwoordelijkheden en hoe hier als management mee om te gaan.

Realisatie vastgoedopgave

Daarbij geldt qua kans, impact en beheersing:

- Het risico per onderdeel uit de vastgoedopgave verschilt. Gelet op de beperkte nieuwbouwopgave is dit risico beperkt. De verbetering van onze bestaande voorraad door renovatie, verduurzaming en (groot) onderhoud vormt een groter risico;
- Qua impact maken we onderscheid tussen nieuwbouw en verbetering van de bestaande voorraad. Bij nieuwbouw zijn we kwetsbaarder door externe factoren. Bij de verbetering van onze bestaande voorraad zijn we beter in staat zelf te sturen maar is de impact groter vanwege het volume;
- Door vertraging van projecten kunnen we de impact van het risico verkleinen, maar lopen we nadrukkelijk een imago-risico en is de vraag of we voor onze huurders en partners de trusted partner blijven;
- Gelet op ons verouderde bezit is de kans groot dat in de toekomst meer sloop/nieuwbouw nodig is. De vraag is of we dit financieel en qua menskracht kunnen dragen;
- De belangrijkste beheersmaatregel in 2023 was het optuigen van assetmanagement en een solide meerjarenonderhoudsbegroting om op basis van meer inzicht beter onderbouwd te kunnen besluiten en (bij)sturen;
- De realisatie van alle ambities is een uitdaging. Hier moeten we strakker op sturen. Zijn de ambities te hoog? Hebben we voldoende capaciteit in de organisatie om alle doelen te verwezenlijken? We namen afgelopen jaar meer personele capaciteit in dienst om de uitvoering te verbeteren. Hierdoor plannen we projecten ook verder vooruit, waardoor de capaciteit bij partners zekerder is. Daarnaast stelden we de meerjarenonderhoudsbegroting op en verwachten deze in 2024 in de overall-begroting en planning mee te nemen. Hierdoor hebben we beter zicht op komende werkzaamheden.

Betaalbaarheid

Daarbij geldt qua kans, impact en beheersing:

- De kwaliteit onze woningen neemt zodanig toe dat bij een gezonde prijs-/kwaliteitverhouding de woningen niet meer betaalbaar zijn voor de beoogde doelgroep. Als we daar niet op bijsturen zijn de financiële impact en reputatieschade groot;
- Met name vanwege onze gezonde financiële uitgangspositie achten we de kans op dit risico op de korte termijn klein: we beschikken over voldoende ruimte om woonlasten betaalbaar te houden. Tegelijkertijd is het sturen op woonlasten lastig;
- De vraag is hoe lang we dit kunnen volhouden. Ook onze eigen financiële rekbaarheid heeft grenzen, zodat het risico op onbetaalbare woningen op termijn groter wordt. Dit risico heeft een sterke correlatie met het risico rond het duurzame verdienmodel. Bovendien moeten we breder kijken dan sec de huurcomponent en wordt het risico mogelijk groter. De combinatie van hoge huren met energielasten, inflatie en andere kostenstijgingen vergroten het risico dat onze woningen onbetaalbaar worden. Op datgene waar we zelf invloed op hebben besloten we in 2023 bij te sturen: komende jaren verhogen we het verduurzamingstempo en in 2024 maken we ons nieuwe huurbeleid definitief;
- In zijn algemeenheid overzien we het risico en zijn we voldoende in staat dit te monitoren en waar nodig passend bij te sturen. Met het portefeuilleplan sturen we op verschillende huurcategorieën. De omvang van die categorieën zijn afgestemd op de behoefte van de huurders in onze regio. We kijken jaarlijks naar de gevolgen van de factoren die de huren beïnvloeden. Een voorbeeld hiervan in 2023 was de verhoging van het puntenaantal om de maximaal redelijke huur mee te berekenen. In ons huurbeleid zorgen we dat we met onze huur zoveel mogelijk blijven aansluiten bij onze huurders. Als gevolg hiervan overwegen we een twee hurenbeleid in te stellen.

In 2024 stellen de kwantitatieve en kwalitatieve risicobereidheid op bovenstaande risico's vast.

Tactische en operationele risico's

eren Naast strategische risico's hadden we ook onze tactische en operationele risico's in beeld. Enkele daarvan lichten we er uit:

Fraude

Binnen ons risicomangement hebben we veel aandacht voor fraudepreventie. We zijn ons ervan bewust dat we in deze zowel intern als extern risico lopen bij de realisatie van onze opgave en dienstverlening. Eind 2022/begin 2023 voerden we een frauderisicobeheersingsanalyse uit, waarbij we op onder andere cultuur en gedrag, beloningsbeleid, tegenspraak en corruptie in kaart brachten hoe we daar mee omgaan. Bij de check hiervan eind 2023 constateerden we dat we in deze nog steeds in control zijn: we beschikken over preventieve instrumenten en cultuur en zijn voldoende in staat waar nodig maatregelen te treffen.

Verder inventariseerden en analyseerden we de voornaamste frauderisico's en brachten we onze beheersingsmaatregelen in deze in kaart. Op basis daarvan was de overall-conclusie dat de voornaamste frauderisico's met voldoende interne beheersingsmaatregelen zijn afgedekt. Niettemin blijft het risico bestaan dat we werkwijzen en procedures -hetzij bewust of onbewust- niet of onvoldoende toepassen. Om dit zoveel mogelijk te beperken is onze besluitvorming zo transparant mogelijk, beschikken we over een duidelijke governancestructuur en hebben we aandacht voor een open cultuur waarin we elkaar durven aanspreken. Conform onze jaarlijkse Control- & Auditplanning voeren we bovendien periodiek interne of externe audits uit om eventuele 'override of controls' te signaleren.

Zoals hiervoor is beschreven beschikken we in 2023 over diverse instrumenten om onze integriteit te waarborgen.

Doordat in al onze (financiële) processen de functiescheiding was ingeregeld voorkwamen we bovendien dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kon aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen of toegang had tot activa. In deze was ook de actualisatie van onze procuratieregeling in 2023 relevant.

Andersom zijn we beducht op het risico van mogelijke prijsvorming door leveranciers. Gelet op de hiermee gemoeide bedragen geldt dit vooral voor onze vastgoedpartners. Daartoe spreiden we ons aanbestedingsvolume over onze partners, wisselen we periodiek van leverancier en voorziet ons aanbestedingstraject in een kwalitatieve toets van de partners.

In 2023 waren er geen sprake van vermoedens of gevallen van fraude bekend. Daarnaast stellen we met inachtneming van de diverse analyses en getroffen beheersingsmaatregelen -waaronder de toelichting verderop inzake ICT- vast dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering in 2023 inzichtelijk waren en op een adequate wijze tot een minimum zijn beperkt.

Cyberweerbaarheid

In een eerder stadium constateerden we dat we het risico qua cyberweerbaarheid niet kunnen uitsluiten, maar dat onze beheersing in deze -vergeleken met andere organisaties- op orde is. We willen het beter doen dan de gemiddelde woningcorporatie, maar stellen ook een grens aan de inzet op beveiliging. Op een schaal van 1 - 5 streven we naar een ruime 3.

Dit laat onverlet dat de gevolgen van een (ransomware)hack voor onze dienstverlening en imago-schade (persoonsgegevens) en ook financieel aanzienlijk kunnen zijn. Net als interne fraude zien we cyberweerbaarheid niet als strategisch risico, maar als een risico van 'strategisch belang' met gevolgen voor onze dienstverlening en imago. Daarom was het van groot belang dat we in 2023 scherp bleven op diverse ICT-onderdelen, waaronder cryptografisch sleutelbeheer en het beleid rond logging, leveranciers en wachtwoorden. We stapten over op een aparte server met een 'onveranderlijke back-up' die ons extra beveiligt tegen ransomesoftware. We stelden een IT-continuïteitsplan op en testen deze, waarbij we onder meer de afhandeling van informatiebeveiligingsincidenten actualiseerden en de rol en handelwijze van het IT-calamiteitenteam vastlegden. Daarnaast sloten we een cyberverzekering af waarmee tevens de inzet van het zogeheten 'incident responsemanagement' bij ransomhacks is geborgd.

Compliance

Uitgangspunt is dat we voldoen aan wet- en regelgeving. Zoals hierboven is beschreven voldeden we daar in 2023 aan. We zien compliancerisico als een operationeel risico waar vooral de veelvoud en snelheid van veranderende wet- en regelgeving op van invloed is. Het is zaak dat we in staat zijn daar adequaat op te anticiperen. Dat begint ermee dat we alert zijn en dat we in onze keuzes voldoende ruimte inbouwen om waar nodig bij te kunnen sturen. Vervolgens is het van belang dat we over zowel adequate 'hard' als 'soft' controls beschikken om zowel de kans als impact van het risico tot een minimum te beperken. Via onder meer nieuwsbrieven van Aedes, Aw en WSW en de interim- en eindejaarcontroles door onze accountant bleven we hiervan op de hoogte.

Governance

We beoordelen ons governancerisico (voldoende toezicht / tegenspraak / checks en balances) als relatief laag. We voelen ons hierin gesterkt door het oordeel van de Aw en het visitatierapport 2019 – 2022 waarin staat dat dit in deze in toenemende mate sprake is van 'een goed werkend systeem' tussen zowel RvC/directeur-bestuurder als directeur-bestuurder/managers. We zijn professioneel, beschikken over voldoende diversiteit van standpunten en ruimte om deze in te brengen. Daarmee is de werking van de countervailing powers (tegenkracht) op orde.

Verslaggevingsrisico's

Voorgaande jaren hadden we veel aandacht voor risico's rond datakwaliteit en managementinformatie, zeker vanuit het perspectief van de externe richtlijnen voor de verslaggeving. Zoals elders in het jaarverslag is aangegeven hadden we hier ook in 2023 ruimschoots aandacht voor. We classificeren het hiermee gemoeide risico echter niet langer als strategisch. Uitzondering hierop is de aandacht voor datakwaliteit, dat onderdeel is van de strategische risicokaart 'digitalisering en data'.

7. Financiële continuïteit



Balans voor resultaatbestemming Activa

Activa (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	955.544	1.045.872
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	61.480	67.755
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.860	42.101
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.340	4.521
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.064.224	1.160.249
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.759	2.792
Totaal van materiële vaste activa	2.759	2.792
Financiële vaste activa		
06. Overige vorderingen	122	123
Totaal van financiële vaste activa	122	123
Totaal van vaste activa	1.067.105	1.163.164
Vlottende activa		
Voorraden		
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	320	581
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.272	1.272
Totaal van voorraden	1.592	1.853
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.149	1.084
10. Latente belastingvorderingen	232	236
11. Overige vorderingen	274	43
12. Overlopende activa	67	3.676
Totaal van vorderingen	1.722	5.039
13. Liquide middelen	255	368
Totaal van vlottende activa	3.569	7.260
Totaal van activa	1.070.674	1.170.424

Balans voor resultaatbestemming Passiva

Passiva (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	524.680	636.222
15. Overige reserves	382.041	308.324
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-119.992	-37.825
Totaal van eigen vermogen	786.729	906.721
Voorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	15.752	2.709
18. Latente belastingverplichtingen	4.066	4.050
Totaal van voorzieningen	19.818	6.759
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	218.651	211.136
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	32.361	34.102
21. Overige schulden	166	601
Totaal van langlopende schulden	251.178	245.839
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	2.986	3.812
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.107	802
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.133	1.893
25. Vooruitontvangen subsidies	274	-
26. Overlopende passiva	5.449	4.598
Totaal van kortlopende schulden	12.949	11.105
Totaal van passiva	1.070.674	1.170.424

Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	2023	2022
27. Huuropbrengsten	56.210	55.140
28. Opbrengsten servicecontracten	4.378	2.978
29. Lasten servicecontracten	-4.749	-3.346
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.481	-4.613
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.797	-26.750
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.486	-5.795
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.075	17.614
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.556	2.292
34. Toegerekende organisatiekosten	-90	-57
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.442	-1.775
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	24	460
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.160	-3.101
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115.586	-43.844
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-155	1.044
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-132.901	-45.901
39. Opbrengst overige activiteiten	281	174
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	281	174
40. Overige organisatiekosten	-2.276	-1.843
41. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.018	-949
42. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	6
43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	94	94
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.181	-4.951
Totaal van financiële baten en lasten	-5.087	-4.851
Totaal van resultaat voor belastingen	-115.902	-35.296
45. Belastingen	-4.090	-2.529
Totaal van resultaat na belastingen	-119.992	-37.825

Kasstromen volgens directe methode

Kasstroombegroting (x € 1.000)	2023	2022
Geldmiddelen begin boekjaar	368	2.720
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	56.349	55.439
Vergoedingen	3.748	2.513
Overige bedrijfsontvangsten	123	107
Saldo ingaande kasstromen	60.220	58.059
Betalingen aan werknemers	-5.772	-5.353
Onderhoudsuitgaven	-19.923	-24.976
Overige bedrijfsuitgaven	-10.607	-9.294
Betaalde interest	-5.092	-4.888
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-388	-139
Verhuurderheffing	-	-3.495
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-215	-222
Vennootschapsbelasting	261	1.058
Saldo uitgaande kasstroom	-41.736	-47.309
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.484	10.750
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	644	1.659
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.095	658
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.739	2.317
Nieuwbouw huur	-18.426	-13.454
Verbeteruitgaven	-5.384	-5.865
Aankoop	-2.305	-308
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-598	-748
Sloopuitgaven	-70	-1.016
Investerings overig	-336	-211
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-27.119	-21.602
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-25.380	-19.285
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	20.892	12.500
Saldo ingaande kasstromen	20.892	12.500
Aflossing geborgde leningen	-14.109	-6.317
Saldo uitgaande kasstromen	-14.109	-6.317
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.783	6.183
Toename (afname) van geldmiddelen	-113	-2.352
Geldmiddelen aan het einde van de periode	255	368
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	255	368

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2023 is het woningtekort in zowel in de koop- en huurmarkt is verder toegenomen. Door de recente ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt (stijgende rente, energiecrisis en middenhuur regulering), zijn de rendementen verder gestegen en de marktwaardes derhalve gedaald afhankelijk van de complexspecificaties zoals ligging, bouwjaar, afwerkingsniveau en duurzaamheidsniveau. Voor de woningportefeuille van Sité heeft dit tot een daling van de marktwaarde 2023 geleid. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 96.603.000 afgenomen naar een waarde van € 1.017.024.000. Dit betreft een waardedaling van 8,67%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar in de jaarrekening een inschatting voor gemaakt moet worden.

Zoals al beschreven wordt de beleidswaarde deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is met € 37.481.000 toegenomen naar een waarde van € 683.267.000. Dit betreft een stijging van 6,2%.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is opgenomen in hoofdstuk 6 'Toelichting op de balans' van jaarrekening 2023.

Begroting 2024 – 2033

Algemeen

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de Begroting 2024 en de Meerjarenverkenning 2025-2033. De Raad van Commissarissen heeft op 1 december 2023 de begroting 2024 goedgekeurd en kennisgenomen van de meerjarenverkenning 2025-2033.

Enkele gegevens over 2024-2033

Sité wil de komende tien jaar 2.747 woningen renoveren. Hieronder vallen circa 760 woningen die in halverwege 2023 energielabel E/F/G hebben. De organisatie zet volgens de Nationale Prestatieafspraken in op verduurzaming vóór 2028. Daarnaast wil Sité 564 woningen toevoegen in de periode 2024 t/m 2033. Uitgesplitst betreft het 770 woningen bouwen, 206 woningen slopen, 72 woningen aankopen en 72 woningen verkopen.

In de begroting volgen we de lijn voor de huurverhoging zoals door Aedes voorgesteld. Deze lijn is nodig om de opgave die is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken uit te voeren.

Kasstromen

De financiering van nieuwbouwprojecten, renovatie (investeringsgedeelte) en overige investeringen is een belangrijk thema. Een gedeelte van de financiering komt vanuit de exploitatie en verkoop van woningen. Voor het overige is Sité afhankelijk van leningen. In onderstaande tabellen zijn de voorgenomen investeringen en wijze van financieringen opgenomen.

Voorgenomen investering:

(Bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Voorgenomen investeringen					
Nieuwbouw/sloop	30.431	31.468	52.286	49.468	29.201
Aankopen	785	603	617	631	431
Terugkoop Koopgarant	1.389	1.424	1.092	1.118	1.144
Renovatie	12.166	11.282	14.033	12.647	13.804
Investering overig	5.001	6.409	4.553	3.633	3.716
Investering t.d.v. exploitatie	1.259	333	132	72	400
Totaal	51.031	51.519	72.713	67.569	48.696

Wijze van financiering:

(Bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Wijze van financiering					
Operationeel (inclusief rente)	4.799	6.176	7.054	6.704	6.574
Verkopen	2.380	2.202	2.245	2.466	1.883
Leningen (nieuwe leningen-/aflossing)	44.018	46.098	65.986	52.346	40.264
Totaal	51.197	54.476	75.285	61.516	48.721

Bovenstaande houdt in dat 11% van de voorgenomen investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstroom, 4% door verkoop en 85% door leningen.

Jaarresultaat & eigen vermogen

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2024–2028 als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Resultaat na belastingen	44.671	30.671	24.802	9.235	8.161
Ontwikkeling reserve	894.381	939.052	969.723	994.525	1.003.760

Kengetallen

Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen af te leiden. Sité hanteert hierbij de definitie van het WSW.

Kengetal	2024	2025	2026	2027	2028
Schuld per gewogen Vhe	31.017	36.155	43.181	48.362	52.551
ICR	1,86	1,92	1,86	1,68	1,61
Solvabiliteit	51%	48%	43%	39%	36%
LTV	45%	49%	55%	59%	62%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	22%	24%	28%	30%	32%
Onderpandratio WSW	22%	24%	28%	30%	32%

Sité voldoet aan de normen die worden gehanteerd door de Autoriteit woningcorporaties.

Treasury

Binnen de wettelijke kaders wordt invulling gegeven aan het treasurybeleid. Het treasurystatuut is bepalend voor alle handelingen en uitgangspunten met betrekking tot de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van het treasurybeleid. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld.

Leningenportefeuille

De totale leningenportefeuille is ultimo 2023 € 217.664.000 excl. Agio (m.b.t. Vestia lening), waarvan € 214.773.000 langlopend en € 2.891.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 2,46% (2022: 2,39%).

In 2023 zijn er 3 nieuwe leningen van totaal € 21.392.000 aangetrokken. Er hebben voor € 1.222.000 aan reguliere aflossingen plaatsgevonden, er waren twee vervroegde aflossingen van totaal € 10.392.000 en de eindaflossingen bedroegen € 2.496.000.

De mutaties op de 2 flex roll-overs bedroegen in 2023 totaal € 500.000 (aflossing) waardoor deze ultimo 2023 samen voor € 6.300.000 zijn volgestort (de hoofdsom van beide flex roll-overs samen bedraagt € 14.000.000).

Kredietfaciliteit

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2023 € 4.000.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

Vervroegde aflossingen

In 2023 zijn 2 leningen vervroegd afgelost, totaal voor € 10.392.000. 1 vervroegde aflossing betrof de aflossing van € 5.400.000 van één BNG flex roll-over waarvoor een nieuwe flex roll-over bij de NWB Bank is afgesloten. De andere vervroegde aflossing van € 4.992.000 kwam voort uit een renteconversie. Deze renteconversie is niet uitgevoerd maar de betreffende lening is vervroegd afgelost en hiervoor is een nieuwe lening afgesloten met dezelfde hoofdsom.

Renteconversies

In 2023 heeft er, naast de gebruikelijke conversies van de flex roll-over leningen, heeft er geen renteconversie plaatsgevonden.

Nieuwe leningen

In 2023 zijn er 3 leningen aangetrokken. De modaliteiten van de leningen zijn in onderstaande tabellen weergegeven:

Nieuwe lening in 2023

<i>Omschrijving</i>	<i>Modaliteiten</i>
Geldgever	BNG Bank
Hoofdsom (€)	4.991.582
Rentepercentage	3,233%
Stortingsdatum	1 april 2023
Looptijd lening	38 jaar
Rente looptijd	38 jaar
Type lening	Fixe

Nieuwe lening in 2023

<i>Omschrijving</i>	<i>Modaliteiten</i>
Geldgever	BNG Bank
Hoofdsom (€)	11.000.000
Rentepercentage	2,909%
Stortingsdatum	2 mei 2023
Looptijd lening	36 jaar
Rente looptijd	36 jaar
Type lening	Fixe

Nieuwe lening in 2023

<i>Omschrijving</i>	<i>Modaliteiten</i>
Geldgever	NWB Bank
Hoofdsom (€)	7.000.000 (variabel met min. opname 20%)
Rentebasis	1-maands Euribor
Opslag	0,38%
Stortingsdatum	15 maart 2023
Opname (€)	5.400.000 per 15 maart 2023
Looptijd lening	5 jaar
Rente looptijd	5 jaar
Type lening	Flex Roll-over

De nieuwe flex roll-over lening bij de NWB Bank komt voort uit een opslagherziening. Op 15 maart was er een opslagherziening op één flex roll-over van de BNG Bank. Na het opvragen van offertes is er gekozen voor de NWB Bank.

Obligolening

Een bijzondere lening betreft de Obligolening. Als WSW-deelnemer heeft Sité een obligoverplichting. Het WSW onderscheid een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. De gecommitteerde obligolening is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2023 € 5.700.000 (2022 € 5.400.000). In 2023 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2023 nihil is.

Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die zowel voor de verhuur als voor de verkoop bestemd kunnen zijn, moet een VvE opgericht worden. De eigenaren van de appartementen zijn van rechtswege lid van de vereniging. De vereniging dient voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Naast de uitgaven voor het exploiteren van de woningen wordt ook een reserve getroffen voor toekomstige uitgaven. De reserve ter gelijkmatige verdeling van de onderhoudskosten van een VvE-complex wordt bepaald op basis van de te verwachte kosten over een reeks van jaren. De reserve heeft een overwegend langlopend karakter. Het maximale risico dat Sité loopt is het Sité-aandeel in de reservering.

Op 31 december 2023 maakte Sité deel uit van 29 Verenigingen van Eigenaren (VvE). Het beheer van de complexen is aan externe partijen uitbesteed. In onderstaand overzicht is de totale reservering en het aandeel hierin van Sité per VvE opgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening waren de jaarcijfers van de desbetreffende VvE over 2023 nog niet beschikbaar. Daarom is Sité uitgegaan van de reservering ultimo 2022. Het reservefonds is opgenomen tegen nominale waarde.

Met uitzondering van Hamburgerpoort, Schouwburgplein, Dichterseweg, Lookwartier hoofdsplitsing, Lookwartier Emmerich, Lookwartier Zutphen, Iseldoks en Dennenweg parkeerplaatsen heeft Sité in alle onderstaande VvE's een meerderheid of gelijkheid van stemmen. Deze VvE's worden niet geconsolideerd.

Naam vereniging van eigenaren (VvE)	Reservefonds per 31-12-2022	Reservefonds Sité aandeel 31-12-2022	Reservefonds Sité aandeel in %
Bizetlaan 22-84	143.446	124.991	87%
Verdilaan 16-78	147.431	132.532	90%
Verdilaan 80-142	105.833	85.215	81%
Ed. Schilderinkstr 132-282	514.455	482.650	94%
Ed. Schilderinkstr 21-77	165.969	160.043	97%
Houtsmastraat 13-91	278.558	259.604	93%
Ed. Schilderinkstr 308-356	268.450	236.868	88%
Heezenpoort	98.399	78.000	79%
Dr. Hubernoodtpad	105.999	70.824	67%
Hamburgerpoort	50.066	41.126	45%
Hof van Thebe	84.466	73.900	90%
Schouwburgplein	57.620	22.392	30%
Grutborgh	221.393	134.768	60%
Dichterseweg	132.206	63.249	48%
Lookwartier-hoofdsplitsing	31.417	5.329	17%
Krommenark	73.489	42.035	57%
Huberroos	40.518	32.831	81%
Ganderije I	80.266	42.177	53%
Ganderije II	44.493	30.355	68%
A.G. Noijweg	3.797	2.298	61%
Silo	162.485	115.295	71%
Lookwartier Emmerich	63.444	28.241	44%
Lookwartier Groenlo	48.616	48.616	100%
Lookwartier Anholt	43.475	43.475	100%
Lookwartier Zutphen	18.689	6.253	33%
Lookwartier parkeerplaatsen	586	341,2	58%
Iseldoks	28.887	4.065	14%
Dennenweg pp	1.159	366	32%
Hof van Parijs / Rome	16.875	14.132	84%

Financiële instrumenten

Sité maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Sité onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het financiële beleid van Sité is er op gericht op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op

het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Sité maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

Sité beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Sité voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Sité loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de organisatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Sité risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Deze zijn opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Sité en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Sité heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

8. Verslag van de Ondernemingsraad



47



In 2023 had de Ondernemingsraad (OR) zes keer een regulier formeel overleg en twee keer een Benen op tafel (BOT)-overleg met de directeur-bestuurder. In september vond het jaarlijks informeel overleg met een delegatie van de RvC plaats.

OR

De OR-samenstelling is veranderd: er traden vier nieuwe OR-leden aan. De reden voor de wisselingen is dat de oud-OR-leden een nieuwe uitdaging bij een andere werkgever aangingen. De vier nieuwe OR-leden hebben een training gevolgd of gaan deze nog volgen. Het basisoniveau van wat de OR aan kennis moet hebben is hiermee geborgd.

Om de achterban meer te informeren is in 2023 gestart met een inloopuurtje. De notulen van het overleg tussen OR en directeur-bestuurder worden onder de aandacht gebracht via de interne SharePoint-omgeving. In 2023 hadden we als OR aandacht voor diverse onderwerpen. Een aantal daarvan lichten we hieronder toe.

Strategische personeelsplanning

De strategische personeelsplanning (SPP) is met de OR gedeeld en besproken. De OR vindt het een goed en positief document en heeft een aantal vragen en suggesties meegegeven. Deze zijn beantwoord en meegenomen. De SPP is vervolgens met de organisatie gedeeld.

Van teams Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer naar team Vastgoed

De OR is meegenomen in de optimalisatie van de teams Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer naar team Vastgoed. De ontwikkelingen bij team Vastgoed ziet de OR als positief en het geeft duidelijkheid voor de betrokken medewerkers.

Visitatie 2019 - 2022

In het kader van de vierjaarlijkse visitatie bespraken we als OR met de visitatiecommissie van bureau Cognitum of Sité de juiste dingen doet en of ze die goed doet. De OR vindt het oordeel van de visitatiecommissie herkenbaar, evenals de bewonder- en verwonderpunten

Vitaliteit

Vanuit de OR is het thema vitaliteit actief opgepakt. We hebben met HRM hierover gesproken. Er is binnen Sité een werkgroep Vitaliteit gestart waarin de OR is vertegenwoordigd. We maakten een jaarplan dat is goedgekeurd door het MT. We willen de vitaliteit binnen Sité vormgeven door gebruik te maken van de vijf bouwstenen: zelfbewustzijn, fysiek, mentaal, sociaal en spiritueel welzijn. Er is een jaarplanning gemaakt met elke maand een interventie op het gebied van vitaliteit, gekoppeld aan de bouwstenen. Bijvoorbeeld workshops, trainingen en maandelijks een kopje soep.

Generatiepact

Vanuit de CAO Woningcorporaties kunnen corporaties in overleg met de OR een lagere instapleeftijd en een ruimere regeling dan 80-90-100 met elkaar afspreken. Sité heeft besloten om voorlopig niets te veranderen. De OR onderschrijft de afspraak dat dit besluit in 2024 opnieuw wordt bekeken.

RvC

Eind september vond het jaarlijkse overleg tussen de OR en een delegatie van de RvC plaats. Het was een goed overleg waarin met elkaar over verschillende actuele thema's van gedachten is gewisseld. Ook is zoals gebruikelijk bij de jaarlijkse beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder stilgestaan.

Functioneren directeur-bestuurder

De OR ervoer de overleggen met de directeur-bestuurder als positief. Er was voldoende ruimte om met elkaar over de inhoud in gesprek te zijn. En als iets niet soepel verliep werd altijd met elkaar geëvalueerd.

Vertrek directeur-bestuurder

Begin november informeerde de directeur-bestuurder de OR over haar aanstaande vertrek bij Sité en de wervingsprocedure rond haar opvolger. Vervolgens heeft de OR besproken waar de nieuwe directeur-bestuurder volgen de OR aan moet voldoen. Dit is meegenomen in het wervingsprofiel

In 2024 neemt de OR actief deel aan de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder.

9. Verslag van de Raad van Commissarissen



Overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties (hierna: Governancecode), legt de Raad van Commissarissen (RvC) separaat verantwoording af over zijn functioneren in 2023.

De diverse rollen van de RvC zijn vastgelegd in de [statuten van Sité, het Reglement voor de Raad van Commissarissen](#), het toezichtkader van de RvC en de procuratieregeling van Sité. Het Reglement van de Raad van Commissarissen bevat ook specifieke richtlijnen voor de samenstelling, profiel, benoeming, aftreden, (potentieel) tegenstrijdige belangen, vergoedingen, vergaderingen, informatie, continuïteit van de sturing van de organisatie, externe verantwoording, vertrouwelijkheid en het overleg van de RvC met de Ondernemingsraad, bewonersvereniging Siverder en de accountant. De invulling van het toezicht is belegd in het toezichtkader (zie verder onder 'Actuele visie op het interne toezicht'). De RvC vindt goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop belangrijk en constateert in deze in 2023 de Governancecode woningcorporaties (zie 'Toepassing Governancecode woningcorporaties') en zijn toezichtkader overeenkomstig te hebben toegepast.

Samenstelling RvC

De RvC bestond in 2023 uit vijf leden die elk zijn benoemd voor een periode van vier jaar en daarna maximaal nog één keer voor vier jaar kunnen worden herbenoemd.

De RvC stelde zijn rooster van aftreden vast en plaatste dit op de [website](#) van Sité.

In maart eindigde de tweede en laatste zittingstermijn van mevrouw Hendriksen als Commissaris. Onder begeleiding van bureau Colourful People zocht de RvC samen met bewonersvereniging Siverder naar een nieuwe huurderscommissaris waarmee zowel de diversiteit binnen de RvC als de expertise op sociaal domein is geborgd en die samen met de andere huurderscommissaris fungeert als 'verbindingsofficier' tussen RvC en Siverder. Vanwege haar expertise op vlak van het sociaal domein, haar ondernemerschap en voortvarendheid genoot mevrouw Smink de unanieme voorkeur van de RvC en Siverder, op basis waarvan de RvC eind 2022 het voorgenomen benoemingsbesluit nam. De RvC is blij dat hij dit besluit in 2023 met inachtneming van een positieve zienswijze van de Aw kon bekrachtigen en dat [mevrouw Smink](#) de RvC is komen versterken.

De tweede en laatste zittingstermijn van de heer Koster eindigt in mei 2024. Voor het werven van zijn opvolger stelde de RvC de Selectiecommissie Commissaris in. Omdat met het vertrek van de heer Koster ook het lidmaatschap van de Auditcommissie vacant wordt startte de RvC eind 2023 de [werving van een Commissaris](#) met een financieel profiel. Gelet op het profiel van de twee Commissarissen die in 2025 vertrekken is ook bestuurlijke ervaring een vereiste.

Op het moment van schrijven loopt de wervingsprocedure, gericht op een benoeming in het voorjaar van 2024.

De samenstelling van de RvC was per 31 december 2023:

Figuur 33 Samenstelling RvC

	Aanvang eerste termijn	Einde huidige zittingstermijn	Herbenoembaar
Lettie van Atteveld	12 april 2017	12 april 2025	Nee
Edo de Jaeger	7 april 2017	7 april 2025	Nee
Steven Koster	24 mei 2016	24 mei 2024	Nee
Janneke Smink	27 maart 2023	27 maart 2027	Ja
Janarthanan Sundaram	18 mei 2021	18 mei 2025	Ja

De RvC is van oordeel dat alle Commissarissen in 2023 onafhankelijk waren conform de criteria in de Governancecode woningcorporaties, Woningwet en statuten en interne reglementen van Sité.

De RvC stelde conform het Reglement van de Raad van Commissarissen vast dat bij twee nieuwe toezichthoudende functies van de heer Sundaram elders geen sprake is van tegenstrijdig belang en dat zij ook voldoen aan de in door de RvC gestelde criteria.

Alle Commissarissen waren in 2023 lid van de [Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties \(VTW\)](#).

Figuur 34 Beroep & nevenfuncties Commissarissen

	Beroep	Relevante nevenfuncties in 2023
Lettie van Atteveld	Commissaris	Lid RvT Stichting De Waarden (onderwijs), lid RvC Stichting Servatius (sociale woningbouw)
Edo de Jaeger	Voorzitter Raad van Bestuur ROC van Amsterdam-Flevoland	Voorzitter RvC Onze Huisartsen BV, voorzitter RvC Huisartsenposten Oost-Brabant
Steven Koster	Manager Strategie en Beleid Woonstede	N.v.t.
Janneke Smink	Directeur Transformatie Sociaal Domein Inluzio	N.v.t.
Janarthanan Sundaram	Directeur Bright Access (DGA)	Lid RvT Stichting Onderwijsgroep Amersfoort, lid Geschillencommissie D66, voorzitter bezwarencommissie Vario Onderwijsgroep, lid Ledenraad Univé-Oost, lid RvT Theater De Sonnevank, voorzitter bestuur Fiber Carrier Association

Taakverdeling

De RvC hield collectief en collegiaal toezicht en werkte daarnaast met een aantal vaste commissies of delegaties. Dit wordt verderop toegelicht. De heer Sundaram nam het voorzitterschap van de Remuneratiecommissie over van vertrekkend Commissaris mevrouw Hendriksen.

Figuur 35 Taakverdeling RvC

Lettie van Atteveld	lid RvC, vicevoorzitter RvC, voorzitter Auditcommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad, voorzitter Selectiecommissie Commissaris
Edo de Jaeger	voorzitter RvC, lid Remuneratiecommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad, voorzitter Selectiecommissie Directeur-bestuurder
Steven Koster	lid RvC, lid Auditcommissie
Janneke Sminck	lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder, lid Selectiecommissie Directeur- bestuurder, lid Selectiecommissie Commissaris
Janarthanan Sundaram	lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder, voorzitter Remuneratiecommissie, lid Selectiecommissie Directeur-bestuurder

Honorering RvC

De RvC paste voor zijn eigen honorering ook in 2023 de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de VTW overeenkomstig toe. Sité verstrekke de Commissarissen geen financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Zie ook de toelichting in de jaarrekening ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen'). De RvC stelde ook zijn honorering voor 2024 vast.

Werkzaamheden van de RvC

De voltallige RvC nam deel aan vier keer reguliere en drie extra RvC-vergaderingen (waarvan één over het toezichtkader en twee naar aanleiding van het vertrek van de directeur-bestuurder), twee informele studiedagen en het jaarlijkse overleg met het bestuur van Siverder. Daarnaast waren er twee informele overleggen tussen het Siverder-bestuurder en beide huurderscommissarissen. Een delegatie van de RvC was aanwezig bij het jaarlijks informeel overleg met de Ondernemingsraad. De Remuneratiecommissie voerde het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Zowel de Selectiecommissie Directeur-bestuurder als Selectiecommissie Commissaris kwam één keer bijeen en zet haar werkzaamheden in 2024 voort.

Bewonersvereniging Siverder

De RvC zette de constructieve samenwerking met het bestuur van bewonersvereniging Siverder voort. Dit gold zowel voor de benoeming van de nieuwe huurderscommissaris (zie onder 'Werving huurderscommissaris'), werving van de directeur-bestuurder (zie onder 'Werving directeur-bestuurder'), het informele contact tussen Siverder en de huurdercommissarissen als de vertegenwoordiging van de RvC bij de bij de Algemene Ledenvergadering van Siverder.

De voornaamste gespreksonderwerpen waren de ervaringen van Siverder met het nieuwe regionale woonruimtebemiddelingssysteem, de klachten over reparatieonderhoud, het vervolg van de beleidsactualisatie rond ZAV's (door huurder zelf aangebrachte voorzieningen) en de huurverhoging in 2024. De RvC had in deze specifiek aandacht voor de mate waarin de organisatie van Sité aanspreekbaar was op deze punten en het draagvlak onder de achterban van Siverder. In het verlengde daarvan benadrukte de RvC ook het belang dat hij hecht aan een zo groot mogelijke achterban van Siverder en gaf hij Siverder suggesties mee om haar ledenaantal te vergroten en positie te versterken.

Auditcommissie

In drie reguliere vergaderingen bereidde de Auditcommissie de besluitvorming door de RvC op de financiële en governance-onderdelen voor. Ze gaf de RvC een positief advies wat betreft het vaststellen van de jaarstukken 2022 en goedkeuring van de gewijzigde statuten van Sité, het Reglement van de Raad van Commissarissen, het Reglement van de Auditcommissie en het Treasurystatuut.

Gelet op de forse opgave die er ligt en de externe invloed op de financiële positie van Sité lag de focus in het gesprek over Begroting 2024 e.v. en Treasuryjaarplan 2024 op eventuele risico's, het effect van het toenemend vreemd vermogen op de kengetallen en de financiële continuïteit op de lange termijn. De Auditcommissie onderschreef de uitgangspunten en afwegingen, constateerde dat de financiële gezondheid op orde is en gaf de RvC op basis daarvan een positief advies wat betreft de goedkeuring van beide stukken.

Ook de bevindingen van het extern toezicht hadden nadrukkelijk de aandacht van de Auditcommissie, waarbij zij naar tevredenheid constateerde dat het oordeel in de toezichtsbrieven van de Aw en WSW, het accountantsverslag op basis van de eindejaarcontrole 2022 en de managementletter van de accountant op basis van de interim-controle 2023 positief was en niet tot interventies leidde.

De Auditcommissie onderschreef het positieve oordeel van de organisatie over het functioneren van accountant in boekjaar en gaf de RvC een positief advies inzake de opdrachtverstrekking aan BDO in boekjaar 2023.

Andere besprekpunten waren de Controle- & Auditplanning van Sité voor 2023 en de wijzigingen in de Governancecode woningcorporaties. De Auditcommissie leverde ook input voor de doorontwikkeling van het risicomanagement.

De Auditcommissie was positief over de wijze waarop de organisatie haar dilemma's, overwegingen en denkrichtingen met de Auditcommissie deelde. Mede daardoor was de Auditcommissie goed in staat de keuzes van de organisatie te volgen, zich te focussen op de voor het interne toezicht relevante punten en op basis daarvan goede afwegingen te maken zodat zij de RvC adequaat kon adviseren. Deze werkwijze en de gemaakte keuzes gaven de Auditcommissie bovendien een groot vertrouwen in de organisatie.

Figuur 36 Directeur-bestuurder

Directeur-bestuurder	Els Birkenhäger
Aangetreden per	1 november 2018
Einde huidige zittingstermijn	31 maart 2024
Relevante nevenfuncties in 2023	Voorzitter Achterhoekse Corporaties (Aco), lid thematafel Wonen & Vastgoed en lid Achterhoek Board (beide 8RHK ambassadeurs), lid Comité van Aanbeveling Stichting Present Doetinchem
Aantal in 2023 behaalde PE-punten	109,5
PE-verplichting 2023 – 2025	108

Werkgeverschap & Remuneratiecommissie

De RvC is werkgever van de directeur-bestuurder. Voor haar beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder maakte de Remuneratiecommissie onder meer gebruik van de input van de overige Commissarissen, die unaniem oordeelden dat het functioneren van de directeur-bestuurder in 2023 uitstekend was. Op basis daarvan paste de RvC de salarisafspraken conform de uitgangspunten uit 2022 toe. De jaarrekening bevat een toelichting op de bezoldiging van de directeur-bestuurder. Verder ontving de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Jaarlijks informeel overleg met de Ondernemingsraad

In het jaarlijkse informele overleg tussen de Ondernemingsraad en een delegatie van de RvC, dat in positieve sfeer verliep, kwamen onder meer de volgende onderwerpen ter sprake: de gespannen arbeidsmarkt (en aantrekkelijkheid van Sité als werkgever), de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de optimalisatie van afdeling Vastgoed. Ook gaf de Ondernemingsraad aan tevreden te zijn over het functioneren van de directeur-bestuurder in algemene zin en specifiek de wijze waarop zij invulling geeft aan de relatie met de Ondernemingsraad.

Zelfevaluatie RvC

Bureau Het geweten van toezicht begeleidde de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. Naast de terugblik op afgelopen jaar en de daaruit volgende aandachtspunten stond de betekenis van aanstaande wisselingen binnen de RvC en bestuur centraal. Zie hiervoor respectievelijk 'Samenstelling RvC' en 'Vertrek en werving directeur-bestuurder'.

Wat betreft zijn eigen functioneren was er een gedeeld positief beeld in algemene zin: een goede sfeer, openheid, een goede onderlinge relatie tussen zowel RvC en directeur-bestuurder als de Commissarissen onderling, focus op de juiste thema's en het gesprek op het gewenste niveau. De goede voorbereiding en ondersteuning door de organisatie in algemene zin en specifiek de thema's die de directeur-bestuurder via haar bestuurlijke issues op tafel legde droegen daar aan bij.

De RvC constateerde wel dat zijn gevoel voor de leefwereld van huurders blijvend aandacht vraagt en benadrukte in deze ook het belang dat bewonersvereniging Siverder een zo groot mogelijke groep huurders vertegenwoordigt. Dat, plus de doorontwikkeling van de samenkracht als RvC en het introductieprogramma van nieuwe Commissarissen, zijn komende periode de thema's om het functioneren van de RvC aan te scherpen.

Deskundigheid & ontwikkeling op inhoud

Adequaat intern toezicht vereist blijvende aandacht voor de deskundigheid van de RvC als collectief en dat van de individuele Commissarissen. De RvC neemt dit standaard mee bij de werving van Commissarissen en in vergaderingen. Zowel het persoonlijke scholingsprogramma als de verdiepingssessies via zijn studiedagen bij Sité dragen daar aan bij. In 2023 lag de focus daarbij op de toekomst van Sité. De RvC en het MT verkenden de toekomstbeelden, zoals deze in hoofdstuk 6 zijn toegelicht, en constateerden dat het goed was op deze manier gezamenlijk 'de geesten verder op te rekken' en een beeld te vormen van de richting waar Sité zich op lange termijn naar toe beweegt. Gelet op de aanzienlijke transformatieopgave die Sité wenselijk acht en de politiek-maatschappelijke druk op zowel de verduurzamings- als nieuwbouwoopgave, die bovendien is vastgelegd in lokale, regionale en landelijke afspraken, zijn de ambitie en realisatie hiervan al jaren continu een belangrijk thema voor de RvC. In een studiedag stond hij met de MT nadrukkelijk stil bij de actuele inzichten en ambities voor de korte en lange termijn.

Figuur 37 Permanente Educatie Commissarissen

	PE-verplichting tot en met 2023	Aantal in 2023 behaalde PE-punten	Totaal aantal behaalde PE-punten
Lettie van Atteveld	33	8	88
Edo de Jaeger	33	5	40
Steven Koster	38	3	107,5
Janneke Smink	4	4	4
Janarathanan Sundaram	13	3	41

Actuele visie op het interne toezicht

Relevante wet- en regelgeving, de statuten van Sité, het Reglement van de Raad van Commissarissen en het Reglement van de Auditcommissie vormen belangrijke kaders voor de uitoefening van het interne toezicht door de RvC. Dat de Commissarissen daarin als het ware de ogen van de maatschappij vormen en dat dit een belangrijke bouwsteen is in de wijze waarop de RvC toezicht houdt, bleef onverminderd van kracht. Wel achtte de RvC het tijd voor een meer eigentijds toezichtkader waarvoor hij samen met de directeur-bestuurder en onder begeleiding van bureau Het geweten van toezicht de basis legde. In lijn met de Governancecode woningcorporaties bevat het nieuwe toezichtkader een gezamenlijke visie van RvC en directeur-bestuurder op besturen en toezicht. Deze vormt een belangrijke onderlegger voor de wijze op de RvC invulling geeft aan zijn rol en is geënt op leidende principes voor het toezicht (wij zetten de dialoog centraal, wij kijken met een kritische blik vanuit oprechte nieuwsgierigheid, wij houden situationeel toezicht en wij kiezen bewust voor diversiteit) en de uitgangspunten voor de relatie tussen RvC en directeur-bestuurder (vertrouwen als basis, no surprise-beginsel als voorwaarde, ruimte voor intuïtie en het ongezegde als vanzelfsprekendheid de voornaamste uitgangspunten). Aanvullend hierop beschikt de RvC over een toetsingskader waarmee het toezicht wordt gestructureerd.

Conform afspraak evalueerde de RvC de werking van het nieuwe toezichtkader aan het einde van het jaar. Geconstateerd werd dat de inhoud ervan nog steeds door allen werd gedragen. Afgesproken werd dat het goed is dit in 2024 ook nadrukkelijk mee te nemen bij de onboarding van de nieuwe directeur-bestuurder en nieuwe Commissaris.

Toepassing Governancecode woningcorporaties

Ook in 2023 handelde Sité conform de Governancecode woningcorporaties. Ter aanvulling gold:

- Artikel 4.7 Contact RvC – belanghebbenden (anders dan Ondernemingsraad en Siverder).

De Governancecode verplicht tot contact tussen de RvC en belanghebbenden van Sité. De RvC is zich ervan bewust dat Sité zich middenin het maatschappelijk speelveld begeeft en dat samenwerking met partners verweven is in de gehele organisatie. De RvC heeft zicht op de voornaamste belanghebbenden van Sité en toetst of Sité adequaat omgaat met hun input en belangen. De directeur-bestuurder houdt de RvC over relevante ontwikkelingen in deze op de hoogte. De RvC is van mening dat het rechtstreekse contact met partners -anders dan de Ondernemingsraad en bewonersvereniging Siverder- vanuit de verschillende verantwoordelijkheden van RvC en organisatie en de visie op adequaat intern toezicht volledig bij de organisatie belegd moet zijn, mede om de scherpste te behouden in de verschillende rollen en verantwoordelijkheden;

- Artikel 5.2 Verbindingenstatuut

De Governancecode voorziet onder meer in een treasurystatuut, investeringsstatuut, beleggingsstatuut en verbindingenstatuut. Sité beschikte in 2023 over een Treasurystatuut en Investeringsstatuut. Sité beschikte niet over een separaat beleggingsstatuut omdat zij als uitgangspunt hanteert geen beleggingen te hebben, hetgeen in het Treasurystatuut wordt geborgd. Sité kiest er tot nog toe ook bewust voor geen verbindingen aan te gaan en ziet dan ook geen aanleiding om een verbindingenstatuut op te stellen;

- Artikel 5.3 Visie RvC op opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid

De Governancecode verplicht de RvC om, naast de directeur-bestuurder, een visie te hebben op het opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid van Sité. De RvC heeft als standpunt dat het initiatief rond opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid bij de directeur-bestuurder en organisatie van Sité ligt. De directeur-bestuurder informeert de RvC over relevante afwegingen en ontwikkelingen. Overeenkomstig zijn toezichtkader ziet de RvC er onder meer op toe dat de organisatie zich in deze gedraagt overeenkomstig gangbare integriteitsnormen en dat zij transparant is voor interne en externe gebruikers.

Inhoud van het toezicht

Zowel beeld- als besluitvormend gaf de RvC invulling aan zijn rol als toezichthouder, klankbord en adviseur van de directeur-bestuurder. Naast de besluiten die elders genoemd worden stelde de RvC de jaarstukken 2022, zijn nieuwe toezichtkader, de gewijzigde Reglementen van de Raad van Commissarissen en Auditcommissie en de bestuurlijke reactie op het visitatierapport vast. De RvC gaf zijn goedkeuring aan Begroting 2024, Treasuryjaarplan 2024, de investeringsbesluiten voor de nieuwbouw op Keppeloord, De Kwekerij, de Stationslocatie en het V-blok/Ruimzichtlaan.

Een aantal onderwerpen kwam meerdere keren terug. Zo stond de RvC -gelet op het belang van de transformatieopgave van Sité en haar bijdrage aan lokale, regionale en landelijke afspraken- meerdere keren stil bij de voortgang van de wensportefeuille en volgde hij de voortgang van de diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten aan de hand van de managementrapportages en aanvullende informatie van de directeur-bestuurder. Ook de ontwikkeling van de woongemeenschap Hamburgerbroeklaan kwam diverse keren aan de orde. Daarbij ging het zowel om inhoud (waaronder het innovatieve karakter) als het traject met gemeente Doetinchem, het COA en andere partners. Ook op andere momenten was de samenwerking met de partners van Sité onderwerp van gesprek.

Aanvullend hierop bracht de directeur-bestuurder diverse bestuurlijke issues over interne of externe cases in gesprek. Daarin schetste zij de context of aanleiding, het hiermee gemoeide issue voor haarzelf en/of de organisatie en de door haar gekozen richting. De RvC reflecteerde hierop, onderschreef de door de directeur-bestuurder gekozen richting, stelde vragen ter toetsing of verheldering en gaf in enkele gevallen, al dan niet desgevraagd, suggesties of adviezen mee ter overweging. De notities en de gesprekken hierover met elkaar hadden wat de RvC en directeur-bestuurder betreft ook in 2023 de beoogde meerwaarde.

Andere gespreksonderwerpen waren de bestaanszekerheid van de huurders van Sité, de door huurders ingediende klachten, de prestatieafspraken van Sité met de gemeenten in haar werkgebied in 2024, de bevindingen in het visitatierapport 2019 – 2022, de mogelijke impact van het solidariteitsbeginsel van Aedes en de Wet versterking regie volkshuisvesting, het gesprek van de directeur-bestuurder met de Aw en de strategie van Sité bij een ransomware-aanval.

In zijn rol als opdrachtgever voor de accountant nam de RvC het positieve advies van de organisatie en Auditcommissie over het functioneren van de externe accountant, BDO, over en stelde hij vast dat BDO in 2022 boekjaar 2022 goed en onafhankelijkheid functioneerde en geen andere werkzaamheden verrichte dan waartoe de RvC opdracht had gegeven. Met inachtneming daarvan besloot RvC ook tot opdrachtverstrekking aan BDO voor de controlewerkzaamheden in 2023.

Berichtgeving concurrerende activiteiten woningcorporaties

Zoals in hoofdstuk 6 is aangegeven was de landelijke berichtgeving over concurrerende activiteiten van een aantal andere corporaties aanleiding om ook kritisch te kijken in hoeverre hier sprake van was bij Sité. Geconstateerd werd dat er noch in het geval van de directeur-bestuurder noch bij de Commissarissen sprake was van concurrerende activiteiten, maar dat de formulering in de interne reglementen van Sité scherper kon. De richtlijnen zoals Aedes en VTW die eind 2023 vastlegden verwerkten we daarom overeenkomstig in het Reglement van de Raad van Commissarissen. Daarnaast is dit expliciet punt van aandacht bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder en Commissaris.

Vertrek & werving directeur-bestuurder

In het najaar kondigde de directeur-bestuurder aan toe te zijn aan een [nieuwe uitdaging](#) en Sité in maart 2024 te verlaten. De RvC betreurt dit besluit ten zeerste gelet op de authentieke wijze waarop ze afgelopen jaren haar stempelde drukte op de aanspreekbaarheid van Sité, haar zoeken naar de verbinding met partners in vitale coalities en -in tijden waarin corporaties voor steeds grotere uitdagingen kwamen te staan- haar scherpe oog voor de korte en lange termijn, waarbij altijd de huurder voorop stond. De RvC staat voor de uitdaging een opvolger te vinden die de ingeslagen weg omarmt en vervolgt en Sité daarin verder brengt. De RvC maakte principe-afspraken hoe om te gaan met de waarneming tot de komst van de nieuwe directeur-bestuurder. De RvC stelde de Selectiecommissie Directeur-bestuurder in. Op het moment van schrijven loopt de [selectieprocedure](#), gericht op het benoemingsbesluit in het voorjaar van 2024.

Terug- & vooruitblik

De RvC constateert dat Sité in 2023 wederom naar vermogen haar maatschappelijke opgave heeft gerealiseerd en is zich bewust van de toenemende complexiteit van factoren die daar op van invloed waren. De RvC heeft dan ook extra waardering voor de mate waarin de organisatie de verbinding met partners bleef maken, tegelijkertijd haar eigen positie en verantwoordelijkheid waarborgde en op diverse onderwerpen het lef liet zien dat nodig is om te doen wat nodig is voor haar huurders.

De RvC is ook bijzonder tevreden over het visitatierapport en de bevindingen van de externe accountant, Aw en WSW die zijn positieve oordeel over de prestaties en het functioneren van Sité bevestigden. De RvC herkent hierin ook nadrukkelijk de inzet en bijdrage van de directeur-bestuurder. Haar vertrek en de complexiteit in de opgave waar Sité voor staat bevestigen ook het belang dat de RvC hecht aan het behoud van visie en het flexibel en sturend vermogen van de organisatie op de korte en lange termijn. Het was voor de RvC dan ook belangrijk dat de toekomst van Sité de rode draad vormde op zijn agenda. Onder meer het in kaart brengen van de toekomstbeelden, de scenario-sturing in de meerjarenbegroting en de andere stappen die Sité in 2023 zette in het toekomstbestendig maken van haar woningvoorraad en organisatie geven de RvC het vertrouwen dat Sité ook met een nieuwe directeur-bestuurder in staat is op verantwoorde wijze het hoofd te bieden van de uitdagingen waar zij voor staat en voor haar huurders te blijven doen wat nodig is.

10. Vastgoedbezit in cijfers



Onze woningvoorraad

Figuur 38 Woningvoorraad gemeente Bronckhorst

Gemeente Bronckhorst						
	≤ 452,20	€ 452,20	€ 647,19	€ 693,60	≥ € 808,06	Totaal
	-	-	-			
	€ 647,19	€ 693,60	€ 808,06			
Grondgebonden	7	398	37	63	1	506
Gestapeld	42	28	6	7	0	83
Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal	49	426	43	70	1	589

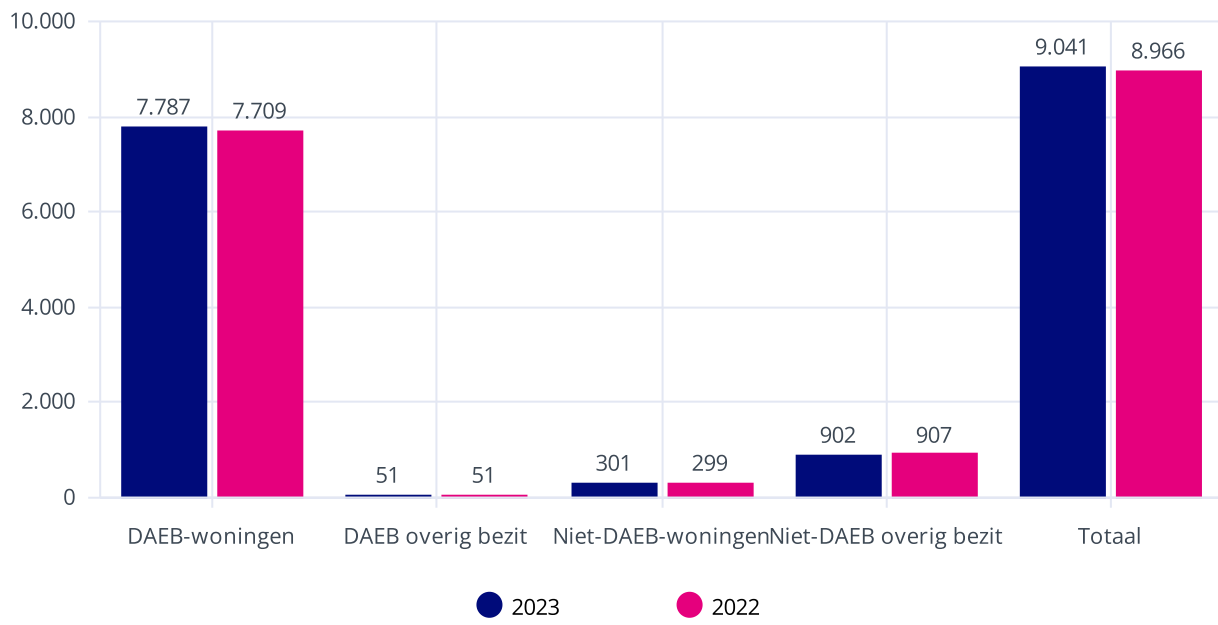
Figuur 39 Woningvoorraad gemeente Doetinchem

Gemeente Doetinchem						
	≤ 452,20	€ 452,20	€ 647,19	€ 693,60	≥ € 808,06	Totaal
	-	-	-			
	€ 647,19	€ 693,60	€ 808,06			
Grondgebonden	81	3008	416	558	70	4133
Gestapeld	682	2085	161	158	80	3166
Overig	83	0	0	0	0	83
Totaal	846	5093	577	716	150	7382

Figuur 40 Woningvoorraad gemeente Oude IJsselstreek

Gemeente Oude IJsselstreek						
	≤ 452,20	€ 452,20	€ 647,19	€ 693,60	≥ € 808,06	Totaal
	-	-	-			
	€ 647,19	€ 693,60	€ 808,06			
Grondgebonden	0	9	2	6	0	17
Gestapeld	0	97	2	1	0	100
Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	106	4	7	0	117
Totale woningvoorraad	895	5625	624	793	151	8.088

Figuur 41 Ons DAEB- & niet-DAEB-bezit



11. Jaarrekening



Inleiding jaarrekening 2023

Een aantal factoren dat onze financiële positie in 2023 beïnvloedde was vergelijkbaar met 2022: we hadden te maken met hoge bouw- en onderhoudskosten en diverse factoren zetten onze renovatie- en nieuwbouwambities zodanig onder druk dat we niet in staat waren deze conform begroting uit te voeren. Aanvullend hierop verviel de verhuurdersheffing, maar had het ingrijpen van het Rijk op onze huurinkomsten gevolgen voor onze financiën op zowel korte als lange termijn. Niettemin voldeden we ook in 2023 ruimschoots aan de externe financiële ratio's en zagen de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en onze externe accountant geen aanleiding tot interventies.

Tegelijkertijd werd het maatschappelijke en politieke beroep op onze sector om op korte termijn de druk op de woningmarkt op te lossen, de landelijke verduurzamingsambities waar te maken en tegelijkertijd de huren zo laag mogelijk te houden, steeds meer manifest. En zelf hebben we komende jaren -ambitieuze- plannen op het brede terrein van de volkshuisvesting voor ogen.

Onze solide financiële positie stelt ons in staat dit alles op korte en middellange termijn te dragen. Op de langere termijn vraagt dit mogelijk om andere keuzes in onze integrale sturing op betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. We classificeerden ons duurzame verdienmodel in 2023 dan ook als één van de vijf belangrijkste strategische risico's waar we komende periode de oplossingsrichting voor moeten bepalen om ook op de lange termijn aan onze maatschappelijke opgave te kunnen voldoen. Daarbij zal meer dan tot nog toe aan de orde zijn wat onze wensen ('nice to have') en onze grenzen ('must have') zijn.

De interim-bestuurder stelde op 31 mei 2024 de jaarrekening over 2023 op.

Doetinchem, mei 2024

Peter Winterman, interim-bestuurder

1. Balans voor resultaatbestemming

Activa (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	955.544	1.045.872
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	61.480	67.755
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.860	42.101
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.340	4.521
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.064.224	1.160.249
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.759	2.792
Totaal van materiële vaste activa	2.759	2.792
Financiële vaste activa		
06. Overige vorderingen	122	123
Totaal van financiële vaste activa	122	123
Totaal van vaste activa	1.067.105	1.163.164
Vlottende activa		
Vorraden		
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	320	581
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.272	1.272
Totaal van voorraden	1.592	1.853
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.149	1.084
10. Latente belastingvorderingen	232	236
11. Overige vorderingen	274	43
12. Overlopende activa	67	3.676
Totaal van vorderingen	1.722	5.039
13. Liquide middelen	255	368
Totaal van vlottende activa	3.569	7.260
Totaal van activa	1.070.674	1.170.424

Passiva (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	524.680	636.222
15. Overige reserves	382.041	308.324
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-119.992	-37.825
Totaal van eigen vermogen	786.729	906.721
Voorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	15.752	2.709
18. Latente belastingverplichtingen	4.066	4.050
Totaal van voorzieningen	19.818	6.759
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	218.651	211.136
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	32.361	34.102
21. Overige schulden	166	601
Totaal van langlopende schulden	251.178	245.839
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	2.986	3.812
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.107	802
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.133	1.893
25. Vooruitontvangen subsidies	274	-
26. Overlopende passiva	5.449	4.598
Totaal van kortlopende schulden	12.949	11.105
Totaal van passiva	1.070.674	1.170.424

2. Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	2023	2022
27. Huuropbrengsten	56.210	55.140
28. Opbrengsten servicecontracten	4.378	2.978
29. Lasten servicecontracten	-4.749	-3.346
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.481	-4.613
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.797	-26.750
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.486	-5.795
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.075	17.614
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.556	2.292
34. Toegerekende organisatiekosten	-90	-57
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.442	-1.775
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	24	460
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.160	-3.101
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115.586	-43.844
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-155	1.044
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-132.901	-45.901
39. Opbrengst overige activiteiten	281	174
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	281	174
40. Overige organisatiekosten	-2.276	-1.843
41. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.018	-949
42. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	6
43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	94	94
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.181	-4.951
Totaal van financiële baten en lasten	-5.087	-4.851
Totaal van resultaat voor belastingen	-115.902	-35.296
45. Belastingen	-4.090	-2.529
Totaal van resultaat na belastingen	-119.992	-37.825

3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2023	2022
Geldmiddelen begin boekjaar	368	2.720
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	56.349	55.439
Vergoedingen	3.748	2.513
Overige bedrijfsontvangsten	123	107
Saldo ingaande kasstromen	60.220	58.059
Betalingen aan werknemers	-5.772	-5.353
Onderhoudsuitgaven	-19.923	-24.976
Overige bedrijfsuitgaven	-10.607	-9.294
Betaalde interest	-5.092	-4.888
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-388	-139
Verhuurderheffing	-	-3.495
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-215	-222
Vennootschapsbelasting	261	1.058
Saldo uitgaande kasstroom	-41.736	-47.309
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.484	10.750
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	644	1.659
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.095	658
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.739	2.317
Nieuwbouw huur	-18.426	-13.454
Verbeteruitgaven	-5.384	-5.865
Aankoop	-2.305	-308
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-598	-748
Sloopuitgaven	-70	-1.016
Investerings overig	-336	-211
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-27.119	-21.602
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-25.380	-19.285
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	20.892	12.500
Saldo ingaande kasstromen	20.892	12.500
Aflossing geborgde leningen	-14.109	-6.317
Saldo uitgaande kasstromen	-14.109	-6.317
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.783	6.183
Toename (afname) van geldmiddelen	-113	-2.352
Geldmiddelen aan het einde van de periode	255	368
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	255	368

4. Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Stichting Sité Woondiensten in Doetinchem is op 9 januari 1998 ontstaan uit een fusie. De statuten zijn vastgelegd in een notariële akte en de stichting is koninklijk erkend. De stichting is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09055542.

De jaarrekening is opgemaakt per 31 mei 2024.

De activa, de passiva en het resultaat zijn gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of actuele waarde, dan wel de nominale waarde, tenzij anders is vermeld. De inkomsten en uitgaven worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld conform de gestelde eisen vanuit de Woningwet. Dit houdt in dat dit, voor zover relevant, in overeenstemming gebeurt met de verslaggevingsvoorschriften en bepalingen zoals weergegeven in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Gezien de specifieke omstandigheden waarin woningcorporaties zich bevinden gelden er voor de jaarverslaglegging van woningcorporaties aanvullende regels. Deze regels zijn neergelegd in hoofdstuk 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging. De jaarrekening 2023 is gebaseerd op de Richtlijn 645 en de modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening (volgens het functioneel model) zoals opgenomen in de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015 waarnaar in de Rf 645 wordt verwezen alsmede de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2023.

Stelselwijziging zonder impact op vermogen en resultaat

In boekjaar 2023 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden met betrekking tot de bepaling van de herwaarderingsreserve teneinde het inzicht in de omvang van de herwaarderingsreserve per einde boekjaar te verbeteren.

Tot en met boekjaar 2022 werd de herwaarderingsreserve gemuteerd vanuit de resultaatbestemming van het voorafgaande jaar. Vanaf boekjaar 2023 is deze werkwijze aangepast.

Vanaf boekjaar 2023 wordt de mutatie in de herwaarderingsreserve bepaald door de mutatie in het boekjaar. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging per 1 januari 2023 leidt tot een verschuiving van € 43.426.000 binnen het eigen vermogen (Herwaarderingsreserve lager en Overige reserves hoger). De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2022 zijn in de jaarrekening 2023 aangepast. De stand van de herwaarderingsreserve is door deze stelselwijziging per 1 januari 2022 verhoogd met € 138.501.000. Hierdoor wordt het saldo per 01-01-2022 € 679.648.000. Door deze wijziging wijzigt ook de overige reserve. Het saldo per 01-01-2022 is hierdoor met € 138.501.000 verlaagd tot € 118.825.000.

Gezien het een verschuiving tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve betreft, heeft deze stelselwijziging geen impact op het vermogen en resultaat.

Gebruik van schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Sité zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van

deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar onze mening het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

Vastgoedbeleggingen:

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. (Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de beleidswaarde betreft dit met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Sité.

Vastgoed in ontwikkeling:

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Sité zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van Sité. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

Voortbrengingskosten nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouwprojecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Om inzicht te geven in de voortbrengingskosten van nieuw vastgoed op de balans rekent Sité ook interne kosten toe aan nieuwbouwprojecten.

Belastingen:

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de verwerking van de onderhoudskosten(voorziening) en de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Consolidatievrijstelling

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

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. De directeur-bestuurder van Sité heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. De financiële gevolgen van het beleid worden zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht.

2023 was een goed jaar voor Sité. De organisatie voldoet aan de eisen van zowel de interne als de externe financiële ratio's. Deze kengetallen zijn te vinden in hoofdstuk 12. Sité heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Op basis van de financiële meerjarenprognose is de verwachting dat Sité ook in de (nabije) toekomst voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directie van mening dat de continuïteit van Sité is gewaarborgd.

Vergelijking met vorig jaar

De simultane afwikkeling is geen voorwaarde meer voor de saldering van latente belastinglatenties. Als gevolg daarvan worden de latente belastingvorderingen (deels) gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2022 zijn aangepast.

De overige gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Waarderingsgrondslagen balansposten

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2023: € 808,06), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd, de voorwaarde dat indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens moet liggen, deze ook classificeert als DAEB woning, ondanks het feit dat de huidige contract huur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten Instellingen.

Niet-DAEB vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2023: € 808,06) en waarvan de aanvangshuur ook boven de huurtoeslaggrens lag, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Op grond van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel zijn hier nog 209 woningen met huurprijs onder de huurtoeslaggrens aan toegevoegd. Deze extra overheveling is in lijn met de wettelijke mogelijkheden hiervoor en is bedoeld om de middeninkomens in ons werkgebied beter te kunnen bedienen.

Waardering

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe

kosten inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed wordt gewaardeerd volgens de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de full-versie zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). Aan de hand van dit Handboek wordt de waarde jaarlijks integraal door een extern taxateur vastgesteld waarbij deze gebruik maakt van de vrijheidsgraden die in het handboek worden geboden. Bij de definitieve waarderingen verstrekt de taxateur een taxatieverslag (voor het deel van het bezit dat daadwerkelijk is bezichtigd) en een taxatie update (voor het overige deel van het bezit dat in eerdere jaren is bezichtigd). In 2018 is een taxatieverslag opgesteld voor 100% van het bezit. Reden hiervoor is dat de taxaties waren uitgevoerd door een andere taxateur dan in de voorgaande jaren. Vanaf 2019 betreft het een taxatie-update met uitzondering van renovatie en nieuwbouw. Hier is sprake van een volledige taxatie. De rol van extern taxateur wordt ingevuld door Capital Value.

Ten einde een betrouwbare marktwaarde in verhuurde staat te kunnen bepalen, is het bezit opgedeeld in een drietal hoofdcategoryën, zijnde woningen, bedrijfsonroerend goed (met daaronder maatschappelijk onroerend goed) en parkeren. Per hoofdcategory is vervolgens een verdere verdeling in complexen gemaakt naar type, bouwjaar en locatie. Voorbeelden (niet uitputtend) van typen per hoofdcategory bij woningen zijn o.a. rijwoningen en appartementen met- en zonder lift. Bij bedrijfsonroerend goed zijn dat o.a. kantoren, bedrijfsruimten, winkels en verzorgingshuizen en bij parkeren gaat het om parkeerplaatsen (op maaiveld in en parkeerkelders) en garageboxen.

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de Toegelaten Instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de veronderstelde duur van de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de Toegelaten Instelling actief is. De marktwaarde is gebaseerd op het rekenmodel TMS van Ortec.

Met dit systeem wordt in nauw overleg met de extern taxateur de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. Het gehanteerde waarde begrip van de marktwaarde in verhuurde staat luidt als volgt: Het bedrag dat het complex bij complex-gewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende

huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten, voor woningen genormeerd op 11,4% overdrachtskosten (2022: 9%), in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het TMS-rekenmodel, conform hetgeen hierover is opgenomen in het Handboek, gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar, door toepassing van een exit-yield. Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Bij uitponden is de veronderstelling dat zo snel mogelijk tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Het schatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De in het verleden gerealiseerde eigen kosten worden niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde'.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- Locatieveroudering
- Economische/ markttechnische veroudering
- Technische veroudering

Veroudering komt tot uitdrukking in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen.

Het gevraagde rendement aan het einde van de periode zal dan ook hoger liggen dan het gevraagde rendement in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponing in het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door de externe taxateur een taxatierapport met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. In dit taxatierapport is ook aangegeven hoe de taxateur is omgegaan met de vrijheidsgraden zoals genoemd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het Handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad en per categorie in onderstaande tabellen toegelicht.

Woongelegenheden:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2023.
Markthuurl	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 238 - € 1.617. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuurl per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2023.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,33% - 10,13%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 35.500 - € 472.500. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Conform handboek marktwaardering 2023.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,85% - 12,12% (gemiddeld 7,87%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur (indien buiten de bandbreedte). Bandbreedte 4,00% - 15,00%. De mutatiegraad uitponden en doorexplouieren wordt per cluster (complex) bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexplouieren en uitponden conform eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 983,85 - € 2.205.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2023.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 11,50 - € 180,00 per m2. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2023.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 9,20% - 15,25%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Niet van toepassing.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,60% - 9,00% (gemiddeld 7,99%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Niet van toepassing. (mutatiegraad Sité).
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Parkeergelegenheden:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2023.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 43 - € 103. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2023.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,50% - 9,25%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 4.500 - € 15.000. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Conform handboek marktwaardering 2023.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,75% - 11,50% (gemiddeld 8,84%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur (indien buiten de bandbreedte. Bandbreedte 7,60% - 21,07%.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren en uitponden conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Intramuraal zorgvastgoed:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2023.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 94,55 - € 168,13 per m2. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2023.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,75% - 10,25%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Niet van toepassing.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 5,75% - 8,10% (gemiddeld 6,79%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Niet van toepassing. (mutatiegraad Sité).
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Sloop

Ten aanzien van eenheden die middels afgeronde interne besluitvorming zijn aangemerkt om te slopen, maar waarvoor de daadwerkelijke sloopactiviteiten nog niet onomkeerbaar zijn gestart, is een voorziening getroffen voor het waardeverlies dat als gevolg van sloop naar verwachting zal optreden. Deze voorziening wordt opgenomen onder 'Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen'. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie naar 'Vastgoed in ontwikkeling'. Zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd, blijft het vastgoed gewaardeerd en geëvalueerd als 'Vastgoed in exploitatie'.

Renovatie

Projectmatige renovaties bevatten zowel een investeringscomponent (t.a.v. de verbeteringen) als ook een onderhoudscomponent (t.a.v. instandhouding). Bij de start van de projecten wordt o.b.v. de voorcalculatie een inschatting gemaakt van de verdeling over deze componenten. Daarbij is uitgangspunt genomen de definities onderhoud en verbetering zoals opgenomen in RTiV 2015. Deze verdeling wordt in de jaarrekening als zodanig ook verwerkt. Bij afsluiting van het project wordt aan de hand van een nacalculatie gedetailleerd beoordeeld hoe de verdeling uiteindelijk had moeten zijn en wordt een eventuele correctie aangebracht.

Bij projecten die op balansdatum nog in uitvoering waren is in de marktwaardering rekening gehouden met de aangegane verplichting.

Relevante toegekende subsidies op projecten die op balansdatum in uitvoering zijn worden op het investeringscomponent in mindering gebracht.

Eventuele vooruit ontvangen subsidies van projecten die op balansdatum nog niet zijn gestart worden onder de langlopende- of kortlopende schulden (vooruit ontvangen bedragen) verantwoord.

Toegezegde subsidies waarvan de betaling in de toekomst ligt en het project op balansdatum nog niet is gestart, zullen afhankelijk van de looptijd onder de kortlopende vorderingen of onder de financiële vaste activa worden verantwoord.

Bij de bepaling van het onrendabele deel van de investeringscomponent wordt rekening gehouden met toegezegde subsidies.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De overdacht van onroerende zaken aan een derde in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) waarbij de woningcorporatie een terugkoopplicht heeft, wordt niet als verkooptransactie aangemerkt maar als financieringsconstructie.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de Koopgarantformule.

De waardeverandering die optreedt bij verkoop als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van verkoop zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt ten gunste of ten laste van het resultaat gebracht. Het gaat hierbij weliswaar om een herclassificatie, maar in beide gevallen vindt de waardering plaats op actuele waarde. Dezelfde situatie doet zich ook voor als een in het verleden verkochte VOV-woning wordt teruggekocht en in verhuur wordt genomen.

Jaarlijks wordt de waarde van de VOV-woningen geïndexeerd door gebruik te maken van de gemiddelde leegwaarde stijging of daling in %. De jaarlijkse waardeverandering wordt verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds toegezegde subsidies. Vanaf boekjaar 2022 worden interne kosten toegerekend aan de nieuwbouwprojecten.

Afwaarderingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen vinden plaats indien de marktwaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC). Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen die zijn bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

- Huisvesting
 - Gebouw 40
 - Installaties 10/20
- Inventaris 5/15
- Automatisering 3/6
- Vervoermiddelen 5

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

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

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op contante waarde gebaseerd op een netto-rente van 1,83%. Latenties met een looptijd korter dan 1 jaar zijn opgenomen onder de overige vorderingen en latenties met een looptijd langer dan 1 jaar zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. De latente belastingvorderingen worden (deels) gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen.

Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan uit sociale koop. Sociale koop is een koopvariant waarbij de koper een zelfgekozen deel van de koopprijs betaalt. Dit is minimaal 50% van de waarde van de opstal. De vordering ter grootte van het verschil tussen de verkoopprijs en het betaalde gedeelte ervan wordt gewaardeerd bij ontstaan tegen de nominale waarde.

De koper heeft de mogelijkheid om tussentijds aflossingen te doen. Jaarlijks muteert de vordering mee met de gemiddelde woningprijzen van verkochte woningen in de regio.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de prijsindex bestaande koopwoningen Gelderland. Deze index is gebaseerd op objectieve verkoopcijfers ontleend aan het CBS. In de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde stijging van de leegwaarde in %.

Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

Aangekochte, maar nog niet verkochte woningen en/of overgeheveld bezit zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, eventueel na afwaardering naar lagere marktprijs. In de vervaardigingsprijs zijn geen indirecte kosten opgenomen. De verkopen hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

Indien een voorziening voor een project is gevormd in verband met te verwachten verliezen op het desbetreffende project, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op 31 december dat mogelijk maakt. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald middels de statische methode.

De overige vorderingen hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Liquide middelen

De 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 de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het positieve verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het Vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) en Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen in een herwaarderingsreserve.

Daarbij wordt conform aanbeveling in RJ645 voor de bepaling van de verkrijgings- en vervaardigingsprijs geen rekening gehouden met enige afschrijvingen of waardevermindering. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per taxatiecluster en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- en vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat waarop de herwaardering betrekking heeft.

Overige reserves

In de overige reserves is het deel van het eigen vermogen opgenomen dat als gerealiseerd wordt beschouwd.

Resultaat van het boekjaar

Het resultaat boekjaar wordt apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen.

Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

In de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering zijn de verwachte verliezen opgenomen van projecten waarvoor geldt dat op balansdatum de hoogte van de investering lager is dan de berekende waardevermindering voor zover het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC). Voor zover mogelijk en toegestaan wordt de getroffen voorziening op de activa in mindering gebracht. Het restant wordt opgenomen onder de voorzieningen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Voorziening latente belastingschuld

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds indien en voor zover het zeer waarschijnlijk is dat deze waarderingsverschillen leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van de activa. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op contante waarde gebaseerd op een netto-rente van 1,83% en zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latente belastingvorderingen worden (deels) gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen.

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor 2024 wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

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

In de resultatenrekening wordt de jaarlijkse waardeverandering verantwoord onder de waardeveranderingen vastgoedportefeuille als niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

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 ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra ze voorzienbaar zijn.

Sité past met ingang van boekjaar 2016 de functionele indeling van de winst- en verliesrekening toe zoals deze is opgenomen in de RJ 645. Het functioneel model geeft een beter inzicht in de samenstelling van het jaarresultaat.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een onderdeel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toe te rekenen kosten en de indirecte kosten. De direct toe te rekenen kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van toerekening.

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten en indirecte personeelslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de direct toerekenbare werknemers in FTE dan wel per team.

Afschrijvingen op activa ten dienste van

De afschrijvingen op de activa ten dienste van de exploitatie zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Bij mutaties gedurende het jaar worden de afschrijvingen tijdsevenredig berekend.

Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarop de gerelateerde arbeidsprestaties betrekking hebben en voor zover nog niet uitbetaald als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten).

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over deze periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor de pensioenregelingen betaalt Sité verplichte basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Sité geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Sité heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de onderneming zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hieronder worden de kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheersactiviteiten. Deze activiteiten bevatten zowel directe verhuur- en beheerskosten als indirecte kosten. De indirecte kosten zijn met behulp van een verdeelstaat toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct- en indirect aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord die betrekking hebben op vastgoed dat in exploitatie is. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden de kosten verantwoord die samenhangen met het verhuren, beheren, onderhouden en ontwikkelen van het bezit.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder worden de opbrengsten uit de verkoopprojecten in ontwikkeling verantwoord.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hier worden de kosten verantwoord die betrekking hebben op de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hieronder worden de opbrengsten verantwoord die worden gerealiseerd op de verkopen uit bestaand bezit, verkopen uit voorraad en terugkoop vanuit koopgarant.

Toegerekende organisatiekosten

Hier worden de indirecte kosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan de in het boekjaar verkochte objecten.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Hieronder wordt de boekwaarde verantwoord van de verkopen uit bestaand bezit, verkopen uit voorraad en terugkoop vanuit koopgarant.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder worden de jaarlijkse mutaties van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn op basis van de marktwaarde in verhuurde staat verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Hieronder worden de jaarlijkse mutaties van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden alsmede de waardeverandering van de terugkoopverplichting verantwoord.

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten uit de niet-primaire activiteiten verantwoord.

Overige organisatiekosten

Hieronder worden de kosten verantwoord die niet te classificeren zijn onder de overige categorieën van de functionele winst- en verliesrekening.

Leefbaarheid

Hieronder worden de kosten verantwoord die zijn te relateren aan leefbaarheid en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Belastingen

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Grondslagen voor de gescheiden balansen DAEB en niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en niet-DAEB tak en latere aankopen c.q. investeringen geassocieerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen DAEB verhuurheden ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB verhuureenheden. De verdeelsleutel wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en voor 2023 is deze 94% DAEB en 6% niet-DAEB.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB of niet-DAEB op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

De interne lening tussen de DAEB en niet-DAEB is in 2021 volledig afgelost.

De activiteiten tussen de DAEB en niet-DAEB met betrekking interne verkopen van DAEB naar niet-DAEB, interne verkopen van niet-DAEB naar DAEB en de totale reserve van de niet-DAEB behoren tot de eliminaties.

Aard van de activiteiten in de niet-DAEB

De portefeuille is volgens de woningwet gesplitst in DAEB en niet-DAEB. De activiteiten binnen de niet-DAEB bestaan uit het verhuren van woningen boven de liberalisatie grens en woningen die te liberaliseren zijn uit volkshuisvestelijke overwegingen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen met de bijbehorende activiteiten zoals onderhoud en renovatie.

Naast het verhuren van eenheden heeft de niet-DAEB ook nog woningen op de balans staan die in het verleden verkocht zijn onder terugkoop koopgarant. Om het moment dat deze woningen worden teruggekocht worden deze in verhuur genomen of doorverkocht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Sité en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexplotatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheersactiviteiten van Sité en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd “lasten verhuur en beheersactiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit” in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Sité heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten “gemiddeld per woning” als volgt:

Uitgangspunten voor:	2023
Disconteringsvoet	6,18%
Streefhuur per maand	€ 687,26 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.933,28 per woning

5. Toelichting op de fiscale positie

Algemeen

In de balans per 31-12-2008 zijn voor het eerst latente belastingvorderingen en - schulden opgenomen. Actualisatie van deze latenties en vorming van eventuele nieuwe latenties vindt plaats ten gunste of ten laste van de vpb-post in de resultatenrekening van het lopende boekjaar. Dit leidt er toe dat de belastingdruk zoals die wordt weergegeven in de resultatenrekening significant afwijkt van het geldende belastingtarief.

De belastingdienst heeft in oktober 2022 besloten om VSO2 niet meer te verlengen. De vaststellingsovereenkomst VSO2 heeft volgens de Belastingdienst haar primaire doel om zekerheid te verschaffen omtrent de aanvang van de integrale belastingplicht (fiscale openingsbalans) vervuld en leidt in de actuele klantbehandeling vanwege afspraken die in het verlengde van de openingsbalans zijn gemaakt, tot onzekerheid en geschil. Daarnaast heeft de vaststellingsovereenkomst voor enkele afspraken haar functie grotendeels verloren en behoeft naar de mening van de Belastingdienst daarom geen verlenging meer. De VSO2 verliest daardoor vanaf 1 januari 2023 haar rechtskracht. Voor Sité zijn de gevolgen hiervan minimaal.

Verloopoverzicht resultaat (bedragen x € 1.000)

Jaarresultaat na belasting		-119.992
Belasting in boekjaar		4.090
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:		-115.902
Af:		
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	-492	
Terugkoopresultaat VOV	-3	
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	-233	
Afschrijving (fiscaal)	-1.265	
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	-134	
Projectresultaat (fiscaal)	0	
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	-452	
Asbestsanering bij regulier onderhoud (fiscaal)	-1.452	
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	-246	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-1	
Energie-investeringsaftrek	-29	
		-4.308
Bij:		
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	225	
Resultaat interne verkoop	192	
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	187	
Gerealiseerd winstrecht teruggekochte VOV-woningen (fiscaal)	172	
Afschrijvingen (commercieel)	369	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	132.901	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	155	
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	316	
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	19	
Fiscaal niet aftrekbaar deel algemene kosten	1.146	
Geactiveerde rente (fiscaal)	53	
		135.735
Fiscaal resultaat voor belastingen 2023		15.525
Te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2023		15.525

Het wettelijk belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25,8% (2022: 25,8%).

De effectieve belastingdruk in 2023 bedraagt 4% (2022: 3%).

Nadere toelichting

Het belastbaar resultaat 2023 leidt tot een betalingsverplichting van (afgerond) € 3.963.000. Dat is hoger dan de voorlopige aanslagen die in 2023 zijn betaald van totaal € 3.279.000. Het verschil van € 684.000 is als schuld aan de Belastingdienst opgenomen onder de kortlopende schulden samen met de nog te betalen vennootschapsbelasting 2021 en 2022 (€ 113.000). Per saldo bedraagt de opgenomen schuld € 797.000.

Belastinglatenties (bedragen x € 1.000)

Recapitulatie latenties	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Actieve latentie (nominaal)	Passieve latentie (nominaal)	Jaarrekening: Financiële vaste activa (CW)	Jaarrekening: Kortlopende vordering (CW)	Jaarrekening: Voorziening latente belastingen (CW)
	31 december 2023	31 december 2023					
<i>Voorwaartse verliescompensatie</i>							
Compensabele verliezen	-	-	-	-	-	-	-
<i>Verrekenbare tijdelijke verschillen</i>							
Door te exploiteren bezit	1.017.024	985.182	-	31.842	-	-	-
Ongerealiseerd verlies VOV	-	490	120	-	95	25	-
Waardering ontwikkelingsprojecten	2.144	3.122	253	-	75	168	-
Agio leningenportefeuille	-	716	185	-	155	39	-
Voorziening groot onderhoud	-	18.858	-	4.865	-	-	4.391
Totaal					325	232	4.391

Sinds 2019 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie hoger dan de fiscale waarde. Voor het totale verschil zou bij waardering op nominale waarde een passieve latentie gevormd moeten worden. Bij waardering tegen contante waarde tendert deze voorziening echter naar nihil omdat het afwikkelmoment oneindig ver in de tijd vooruit ligt. De latentie voor het verschil tussen commerciële en fiscale waarde van het door te exploiteren bezit is daarom in de jaarrekening 2023 niet verwerkt.

De passieve latentie ten aanzien van de fiscale voorziening groot onderhoud bedraagt € 4.391.000.

De simultane afwikkeling is geen voorwaarde meer voor de saldering van latente belastinglatenties. Als gevolg daarvan worden in de jaarrekening de latente belastingvorderingen (het langlopende deel van € 325.000 ultimo 2023) gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. Daardoor bedragen de latente belastingverplichtingen in de jaarrekening 2023 € 4.066.000.

Verliesverrekening

Er is geen sprake van beschikbare compensabele verliezen per 31 december 2023 (2022: € 0).

Tijdelijke verschillen

- Voor Vastgoed in exploitatie is sprake van een tijdelijk verschil tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt ultimo 2023 per saldo € 31.842.000 (2022: € 152.500.000). Het wordt zeer waarschijnlijk geacht dat (door gebruikmaking van fiscale faciliteiten zoals de herinvesteringsreserve) in de toekomst als gevolg van het beleidsvoornemen om woningen te blijven verhuren, geen fiscale afwikkeling van dit verschil zal plaatsvinden gedurende de looptijd van het actief omdat het fiscale afwikkelmoment in continuïteit doorschuift naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee oneindig ver in de toekomst te liggen. Bij waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.
- De fiscaal ongerealiseerde verliezen en verleende kortingen vanuit in het verleden gedane Verkopen onder Voorwaarden (VOV) zijn geactiveerd op de fiscale balans. Bij terug- en doorverkoop leiden deze tot een lagere boekwinst dan commercieel en daarmee vormen ze een tijdelijk verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering. Deze tijdelijke verschillen zijn tot waardering gebracht voor zover ze binnen een periode van 5 jaar naar verwachting gerealiseerd zullen worden.
- Voor Vastgoed in ontwikkeling is ook sprake van een tijdelijk verschil tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt ultimo 2023 per saldo € 1.000.000 (2022: € 1.000.000). Voor dit bedrag is een actieve latentie gevormd. Aangenomen wordt daarbij dat realisatie binnen de forecastperiode van 5 jaar zal plaatsvinden.
- De beschouwingsperiode ten aanzien van het agio op de leningen betreft de totale looptijd van de portefeuille ten tijde van de fiscale openingsbalans (1-1-2008).
- Bij de voorziening groot onderhoud is sprake van een tijdelijk verschil doordat er wordt gekeken naar het toekomstig onderhoud dat binnen de komende 10 jaar plaatsvindt. Gevolg is dat enerzijds de onderhoudsvoorziening stabiel blijft, maar anderzijds dat de onderhoudsvoorziening in jaar 11 op volledig andere onderhoudsuitgaven/-projecten ziet dan ten tijde van de start van de onderhoudsvoorziening in jaar 1.

6. Toelichting op de balans

Activa (bedragen x € 1000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2023	2022
01 DAEB vastgoed in exploitatie	955.544	1.045.872
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	61.480	67.755
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.860	42.101
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.340	4.521
Totaal	1.064.224	1.160.249

Het verloop van deze posten in 2023 is als volgt:

1. DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Historische kostprijs	470.184	459.148
Som van herwaardering	584.293	627.153
Som van vermindering	-8.605	-7.411
Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari	1.045.872	1.078.890
Mutaties in boekjaar:		
Opgeleverde eenheden	13.588	5.244
Subtotaal	13.588	5.244
Aangekochte eenheden	1.175	163
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-486	-78
Subtotaal	689	85
Renovatie	1.656	2.596
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-933	-48
Subtotaal	723	2.548
Investerings	2.900	2.362
Verkoop	-	-150
Herclassificatie	599	-2.166
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-108.826	-40.941
Totaal mutaties	-90.328	-33.018
Historische kostprijs	494.388	470.184
Som van herwaardering	479.771	584.293
Som van vermindering	-18.615	-8.605
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	955.544	1.045.872

De post opgeleverde eenheden heeft betrekking op de projecten Wijnbergen (21), Drempt (13) en Beethovenlaan (35).

In 2023 zijn 6 woningen aangekocht.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de (afgeronde) grootschalige renovatieprojecten, Leerinkstraat, Bronckhorst Baak/Steenderen en Van Enststraat, Remmelinkstraat/Seinhorststraat.

De investeringen hebben betrekking op de investeringen in het kader van EPA, sanering asbest en diverse overige (kleine) verbeteringen die onder deze categorie verantwoord zijn.

De post herclassificatie bestaat uit een aantal verschuivingen tussen verschillende soorten vastgoed en wordt hieronder verder uitgesplitst.

Specificatie herclassificatie	2023	2022
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.262	167
Activa overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-1.832
Activa overgeheveld naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-663	-501
	599	-2.166

In 2023 zijn 6 VOV-woningen teruggekocht (2022: 1) 3 woningen zijn vervolgens met een huur lager dan € 808,06 (2022: 763,47) verhuurd. De andere 3 teruggekochte woningen zijn overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB.

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Historische kostprijs	46.468	46.320
Som van herwaardering	24.392	26.910
Som van vermindering	-3.105	-2.671
Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari	67.755	70.559
Mutaties in boekjaar:		
Investerings	367	617
Verkoop	-545	-1.020
Herclassificatie	663	501
Overige waardeverandering t.g.v. resp. t.l.v. resultaat	-6.760	-2.902
Totaal mutaties	-6.275	-2.804
Historische kostprijs	47.022	46.468
Som van herwaardering	18.728	24.392
Som van vermindering	-4.270	-3.105
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	61.480	67.755

In 2023 is 1 woning met parkeerplaats en 1 BOG pand verkocht.

De investeringen hebben betrekking op de investeringen in het kader van EPA, sanering asbest en diverse overige (kleine) verbeteringen, waaronder Tirol 77, die onder deze categorie verantwoord zijn.

De post herclassificatie bestaat uit een aantal verschuivingen tussen verschillende soorten vastgoed en wordt hieronder verder uitgesplitst.

Specificatie herclassificatie	2023	2022
Activa overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie	663	501
	663	501

In 2023 zijn 3 teruggekochte woningen (2022: Tirol 77) overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB.

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2022 – 2023

Conform de verplichting zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is in onderstaand overzicht de ontwikkeling van de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar de samenstellende delen weergegeven.

Totaal marktwaarde 31-12-2022:		1.113.627.000
Af: Eenheden uit exploitatie:		-638.000
	sub-totaal	1.112.989.000
Methodische wijzigingen (software):		-25.391.000
Mutatie in objectgegevens:		-11.492.000
Marktontwikkeling:		-74.316.000
Exploitatiebeperking:		-
	sub-totaal	-111.199.000
Bij: Toegevoegde eenheden:		15.234.000
Totaal marktwaarde 31-12-2023:		1.017.024.000
Totaal DAEB:	955.544.000	
Totaal niet-DAEB:	61.480.000	
Totaal bezit:	1.017.024.000	

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexwijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en

beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie. De bepaling van de beheers- en onderhoudslasten zijn vrijwel geheel in overeenstemming met de consultatie SBR Wonen. Het onderhouds-component in renovatie projecten is meegenomen op basis van de 10 jaarcyclus.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen-vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt € 378.757.000. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2023		1.017.024.000
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	160.602.000	
Betaalbaarheid (huren)	-232.552.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-298.109.000	
Beheer (beheerskosten)	-8.698.000	
Totaal	-378.757.000	
Beleidswaarde per 31-12-2023		638.267.000

Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft in de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde (x €1.000)
Discounteringsvoet	0,5% verhogen	-59.100
Discounteringsvoet	0,5% verlagen	69.200
Streefhuur per maand	€ 25 verhogen	28.700
Streefhuur per maand	€ 25 verlagen	-37.500
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 verhogen	-50.000
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 verlagen	50.000

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Historische kostprijs	14.563	15.303
Herwaardering	27.538	25.586
Boekwaarde per 1 januari	42.101	40.889
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop koopgarant	-1.910	-1.021
Waardeverandering	-331	2.233
Subtotaal	-2.241	1.212
Historische kostprijs	13.679	14.563
Herwaardering	26.181	27.538
Boekwaarde per 31 december	39.860	42.101

Per 31 december 2023 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 182 (2022: 190).

In 2023 zijn 6 teruggekochte woning in verhuur genomen en 2 teruggekochte woningen zijn doorverkocht.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
Aanschafwaarde per 1 januari	11.371	3.592
Cumulatieve waardeverandering	-6.850	-2.538
Boekwaarde per 1 januari	4.521	1.054
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	18.769	14.565
Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	-	1.832
Overheveling naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-332
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-13.252	-5.244
Afwaardering ten laste van resultaat	-242	106
Afwaardering ten laste van voorziening	-2.456	-7.460
Overig	-	-
Subtotaal	2.819	3.467
Aanschafwaarde per 31 december	12.601	11.371
Cumulatieve waardeverandering	-5.261	-6.850
Boekwaarde per 31 december	7.340	4.521

De opgeleverde eenheden betreffen 13 eenheden in Drempt (fase 3), 21 eenheden Wijnbergen (fase 6) en 35 eenheden aan de Beethovenlaan (1^e flat).

Verzekeringen

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

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen. Wel heeft het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW) het recht van eerste hypotheek wat inhoudt dat het WSW hypotheek kan leggen op het onderpand dat is ingebracht bij het WSW.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	Huisvesting	Automatisering	Inventaris/Vervoer	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2023	2.245	378	169	2.792
Mutaties in boekjaar:				
Investerings	-	336	-	336
Afschrijvingen	-126	-186	-57	-369
Subtotaal	-126	150	-57	-33
Aanschafwaarde	3.634	1.912	414	5.960
Cumulatieve afschrijvingen	-1.515	-1.384	-302	-3.201
Boekwaarde per 31 december 2023	2.119	528	112	2.759

De investeringen rubriek automatisering hebben te maken met de aanschaf van hardware en software.

Financiële vaste activa

6. Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Saldo per 1 januari	123	117
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	-1	6
Saldo per 31 december	122	123

De vordering bestaat uit één verkoop Sociale Koop. Voor de waardering wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde daling van de leegwaarde in %.

Vlottende activa

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
07 Vastgoed bestemd voor verkoop	320	581
08 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.272	1.272
Totaal	1.592	1.853

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31 december 2023	31 december 2022
Terugkoop - 0 woning (2022: 1)	-	249
Overig -1 perceel (2022: 1)	320	332
Totaal	320	581

Eind 2023 staat er 1 perceel in voorraad. Dit betreft 1 perceel grond aan de Kerkstraat te Drempt (kavels van de gesloopte eenheden Kerkstraat 57, 59 en 61). De teruggekochte woning in 2022 is doorverkocht in 2023. Daarnaast zijn er in 2023 2 woningen teruggekocht en weer doorverkocht.

8. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31 december 2023	31 december 2022
Aanschafwaarde	1.511	1.511
Cumulatieve waardeverandering	-239	-239
Subtotaal	1.272	1.272
Mutaties in boekjaar:	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.272	1.272

In 2023 hebben er geen mutaties ten aanzien van de grondposities plaatsgevonden.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
09 Huurdebiteuren	1.149	1.084
10 Latente belastingvorderingen	232	236
11 Overige vorderingen	274	43
12 Overlopende activa	67	3.676
Totaal	1.722	5.039

09. Huurdebiteuren

	31 december 2023	31 december 2022
Huurdebiteuren	1.532	1.446
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-383	-362
Saldo	1.149	1.084

Specificatie huurdebiteuren

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal
Saldo per 31 december	533	999	1.532

Verloopoverzicht voorziening huurdebiteuren

	Totaal
Saldo per 31 december 2022	362
Mutaties in boekjaar:	
Dotatie	21
Subtotaal	21
Saldo per 31 december 2023	383

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand per 31 december 2023 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2023 0,97% (2022 0,98%).

10. Latente belastingvorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
Latente belastingvordering Vpb	232	236
Saldo	232	236

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

11. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
Overige debiteuren	57	43
Nog te ontvangen subsidies	217	-
Saldo	274	43

De nog te ontvangen subsidie ziet toe op de toegekende ISDE subsidie voor het renovatieproject Van Enststraat/Rommelinkstraat en de subsidieregeling in het kader van de Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen (de nog te ontvangen 20%) ten aanzien van de renovatieprojecten Van Enststraat/Rommelinkstraat en Bronckhorstwoningen Steenderen/Baak die ultimo 2023 in uitvoering zijn.

12. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
Verzekering uitkering	44	54
Vooruitbetaalde bedragen	22	83
Belastingen	-	3.536
Diversen	1	3
Saldo	67	3.676

13. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
Kas	1	1
Banken	254	367
Totaal	255	368

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2023 € 4,0 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31-12-2023 is voor € 0,1 miljoen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit. Dit betreft een afgegeven bankgarantie aan de Gemeente Doetinchem.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 1,30%. De gemiddelde debetrente over 2023 komt hierdoor uit op 4,53%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

Passiva

Eigen vermogen

	31 december 2023	31 december 2022
14 Herwaarderingsreserves	524.680	636.222
15 Overige reserves	382.041	308.324
16 Resultaat na belastingen van het boekjaar	-119.992	-37.825
Saldo per 31 december	786.729	906.721

14. Herwaarderingsreserves

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten van het vastgoed en geeft het deel van het eigen vermogen weer dat in de toekomst nog moet worden gerealiseerd. Een gedeelte daarvan wordt echter als nimmer te realiseren beschouwd, omdat de corporatie niet de intentie heeft om al haar vastgoed te verkopen zoals in de marktwaardeberekening wel als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Saldo per 1 januari (gerapporteerd)	679.648	541.147
Effect stelselwijziging	-43.426	138.501
Saldo na stelselwijziging	636.222	679.648
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie boekjaar:	-111.542	-43.426
Saldo mutaties	-111.542	-43.426
Saldo per 31 december	524.680	636.222

15. Overig reserves

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld

	2023	2022
Saldo per 1 januari (gerapporteerd)	264.898	257.326
Effect stelselwijziging	43.426	-138.501
Saldo na stelselwijziging	308.324	118.825
Mutaties in het boekjaar:		
Herwaarderingsreserve	111.542	43.426
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-37.825	146.073
Saldo mutaties	73.717	189.499
Saldo per 31 december	382.041	308.324

16. Resultaat na belasting van het boekjaar

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
Resultaat na belastingen.	-119.992	-37.825
Saldo per 31 december	-119.992	-37.825

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
17 Onrendabele investeringen en herstructureringen	15.752	2.709
18 Latente belastingverplichtingen	4.066	4.050
Totaal	19.818	6.759

17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
Saldo per 1 januari	2.709	7.088
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties	16.835	3.317
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in exploitatie	-933	-48
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in ontwikkeling	-2.456	-7.460
Vrijval	-403	-188
Saldo	13.043	-4.379
Saldo per 31 december	15.752	2.709

Voor een toelichting op de dotatie en de vrijval wordt verwezen naar de toelichting op de post 'overige waardeveranderingen' in de resultatenrekening. De onttrekkingen in mindering op vastgoed in exploitatie hebben betrekking op de projecten Leerinkstraat GO en Steenderen/Baak. De onttrekkingen in mindering op vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op de projecten Drempt (fase 3), Beethovelaan (1e flat) en Wijnbergen (fase 6).

Voor zover het saldo van de investeringen in de projecten waar een voorziening voor is gevormd het toelaten, is de voorziening in mindering gebracht op de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop'. Indien van toepassing wordt de getroffen voorziening voor sloop in mindering gebracht op de posten 'DAEB vastgoed in exploitatie' en 'niet-DAEB vastgoed in exploitatie'.

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
18 Latente belastingverplichtingen	4.066	4.050
Totaal	4.066	4.050

Het langlopende deel van de latente belastingvorderingen (€ 325.000 ultimo 2023) wordt gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. Ultimo boekjaar bedraagt de fiscale onderhoudsvoorziening 18,9 miljoen. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar. Voor onttrekkingen de komende 10 jaar in deze voorziening wordt een passieve latentie opgenomen.

19. Schulden aan banken

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
Saldo per 1 januari	214.948	208.859
Mutaties in het boekjaar:		
Agio (m.b.t. Vestia lening)	-94	-94
Nieuwe leningen	21.392	13.500
Mutatie flex roll-over	-500	-1.000
Aflossingen	-14.109	-6.317
Saldo	6.689	6.089
Saldo per 31 december	221.637	214.948
Af: naar kortlopende schulden, agio- verplichting komend jaar	-95	-94
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	-2.891	-3.718
Totaal	218.651	211.136

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarde waarbij rekening is gehouden met een eventuele disagio of agio. De marktwaarde van de leningen is per 31-12-2023 € 208,3 miljoen.

Ultimo 2023 bestaat de leningen portefeuille voor € 211,4 miljoen uit leningen met een vaste rente en voor € 6,3 miljoen uit twee leningen van respectievelijk € 1,4 miljoen met een variabele rente van 3,934% en € 4,9 miljoen met een variabele rente van 4,213%. De rente op de lening met variabele rente wordt bepaald door de 1-maands euribor verhoogd met een vaste opslag van 0,08% en 0,38%.

De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De opbouw van de leningportefeuille is voor 2 jaar t/m 5 jaar € 39,7 miljoen en langer dan 5 jaar € 175,8 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 17,4 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,46% (2022 2,39%).

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

Alle leningen zijn voor 100% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek wat inhoudt dat het WSW hypotheek kan leggen op het onderpand wat is ingebracht bij het WSW. Naast het WSW heeft de Rabobank voor een bedrag van € 4,0 miljoen het recht van hypotheek. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 4,0 miljoen. De rente en aflossing van alle leningen eind 2023 worden door het WSW gegarandeerd.

20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

	31 december 2023	31 december 2022
Saldo per 1 januari	34.102	33.794
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	-176	1.185
Terugkoop koopgarant	-1.565	-877
Saldo	-1.741	308
Saldo per 31 december	32.361	34.102

Per 31 december 2023 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 182 (2022: 190).

21. Overige schulden

	31 december 2023	31 december 2022
1. Waarborgsommen	100	85
2. Vooruitontvangen subsidies	66	516
Totaal	166	601

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Waarborgsommen

	31 december 2023	31 december 2022
Saldo per 1 januari	85	84
Mutaties in het boekjaar:		
Toegevoegd	40	7
Uitbetaald	-25	-6
Saldo	15	1
Totaal	100	85

2. Vooruitontvangen subsidies

	31 december 2023	31 december 2022
Saldo per 1 januari	516	-
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst	-	516
Onttrekking	-176	-
Saldo	340	516
Af: naar kortlopende schuld	-274	-
Totaal	66	516

Dit betreft de vooruit ontvangen subsidie in het kader van de regeling Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen. Het betreft een voorschot van 80% van de verleende subsidie, ontvangen in 2022. In 2023 is het voorschot deels in mindering gebracht op de renovatieprojecten die ultimo 2023 in uitvoering zijn, het restant is verdeeld in langlopend (€ 66.000) en kortlopend (€ 274.000). Het langlopende deel heeft betrekking op de projecten die naar verwachting in 2025 worden opgeleverd. Het kortlopende deel heeft betrekking op de projecten die naar verwachting in 2024 worden opgeleverd.

Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2023	31 december 2022
22 Schulden aan banken	2.986	3.812
23 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.107	802
24 Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.133	1.893
25 Vooruitontvangen subsidie	274	-
26 Overlopende passiva	5.449	4.598
Totaal	12.949	11.105

22. Schulden aan banken

	31 december 2023	31 december 2022
Aflossingsverplichting komend jaar	2.891	3.718
Vrijval Agio komend jaar	95	94
Totaal	2.986	3.812

23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31 december 2023	31 december 2022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.107	802
Totaal	1.107	802

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2023	31 december 2022
Af te dragen BTW	2.122	1.679
Af te dragen VPB	797	-
Loonheffing	103	87
Pensioenen	41	69
Sociale lasten	70	58
Totaal	3.133	1.893

25. Vooruitontvangen subsidies

	31 december 2023	31 december 2022
Vooruitontvangen subsidie	274	-
Totaal	274	-

26. Overlopende passiva

	31 december 2023	31 december 2022
Te verrekenen service- en stookkosten	839	653
Nog te betalen bedragen	1.124	529
Personeelsvereniging	25	38
Niet vervallen rente	2.497	2.413
Vooruitontvangen huur	472	533
Reservering vakantierechten en overuren	315	281
Reservering Glasfonds	170	151
Diversen	7	-
Totaal	5.449	4.598

Financiële instrumenten

Sité maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Sité onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Sité is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. Sité maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

Sité beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Sité voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Sité loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Sité risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Sité en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Sité heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Niet in de balans opgenomen informatie

In 2023 zijn opdrachten verstrekt inzake nieuwbouw- en renovatieprojecten die op 31 december 2023 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2023 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2023 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 22,3 miljoen waarvan € 15,4 miljoen een looptijd heeft van maximaal 1 jaar en € 6,9 miljoen een looptijd heeft van 2 tot 5 jaar. De verplichtingen ultimo 2023 zijn met name de projecten Van Enststraat/Remmelingstraat, Bronckhorstwoningen Steenderen/Baak, Leerinkstraat, Keppeloord en Spoorzone.

In het kader van de regeling Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen is in 2022 een voorschot van 80% van de verleende subsidie ontvangen. De 20% van de nog te ontvangen subsidie voor de renovatieprojecten die in 2023 nog niet in uitvoering zijn, bedraagt € 85.100.

In 2023 heeft Sité een claim ontvangen (€ 83.000) van een zorginstelling in verband met legionella. Sité heeft na diverse gesprekken in 2023 en 2024 vanuit goed verhuurderschap besloten deze claim te vergoeden (eind februari 2024). Vanuit de aannemer is een tegemoetkoming van € 27.500 toegezegd.

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

Jubileumuitkering bedragen x € 1,-	
2024 t/m 2028	37.183
2029 t/m 2033	49.333
2034 t/m 2038	33.135
Na 2039	49.816

Nederlandse pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van Sité is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2023 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad eind december 2023 bedroeg 128,8% (2022: 129%) De beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van 12 maanden) komt hiermee op 131,5%

Eind 2019 had SPW niet de beschikking over de vereiste dekkinggraad van ongeveer 126,6%. En daarom is in maart 2020 een nieuw herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Op basis van de situatie eind 2019 verwacht SPW binnen de gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over de wettelijk vereiste beleidsdekkinggraad. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. In het herstelplan 2020 zijn geen verlagingen van pensioenaanspraken nodig. Eind 2023 voldoet SPW wel aan de vereiste dekkinggraad van 126,6%.

Sité heeft de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget niet als verplichting in de balans opgenomen. Sité beschouwt het loopbaanontwikkelingsbudget als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. En daarbij is het financieel belang minimaal. Over de afgelopen 5 jaar is het gemiddelde circa € 8 duizend per jaar.

Als WSW-deelnemer heeft Sité een obligoverplichting. Deze obligoverplichting is gewijzigd. Sinds 1 juli 2021 onderscheidt het WSW een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'.

De gecommitteerde obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2023 € 5,7 miljoen (2022 € 5,4 miljoen). In 2023 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2023 nihil is.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar (circa € 0,74 miljoen). Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Sité heeft ultimo 2023 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto Resultaat Exploitatie Vastgoedportefeuille (x € 1000)

27. Huuropbrengsten

	2023	2022
Te ontvangen huur	56.620	55.642
Af: huurderiving wegens leegstand	-410	-502
Totaal	56.210	55.140

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

De totale huurderiving bedroeg 0,72% (2022 = 0,90%) van de te ontvangen huur.

28. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Servicecontracten	4.437	3.071
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-59	-93
Totaal	4.378	2.978

29. Lasten servicecontracten

	2023	2022
Lasten servicecontracten	-4.556	-3.148
Toegerekende lasten servicecontracten	-193	-198
Totaal	-4.749	-3.346

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-501	-566
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.980	-4.047
Totaal	-4.481	-4.613

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Regulier onderhoud	-16.680	-15.967
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	-3.831	-7.968
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	-3.286	-2.815
Totaal	-23.797	-26.750

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen	-2.032	-1.902
Verzekeringen	-425	-398
Heffingen overheid	-29	-3.495
Totaal	-2.486	-5.795

De post Heffingen overheid 2023 bestaat uit de verhuurdersbijdrage.

Netto Gerealiseerd Resultaat Verkoop Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.556	2.292
Totaal	1.556	2.292

De verkoopopbrengst bestaat in 2023 uit 1 woning met parkeerplaats, 1 bedrijfsonroerend goed, 8 terugkoop vanuit koopgarant waarvan er 2 doorverkocht zijn en 1 woning uit voorraad.

34. Toegerekende organisatiekosten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	-90	-57
Totaal	-90	-57

35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2023	2022
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.442	-1.775
Totaal	-1.442	-1.775

De boekwaarde bestaat in 2023 uit 1 woning met parkeerplaats, 1 eenheid bedrijfsonroerend goed, 8 terugkoop vanuit koopgarant waarvan er 2 doorverkocht zijn en 1 woning uit voorraad.

Waardeverandering Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)

	2023	2022
1. Dotatie voorziening verlieslatende contracten	-16.835	-3.317
2. Vrijval voorziening verlieslatende contracten	403	188
3. Verlieslatende contracten aankoop	-486	-78
4. Verlieslatende contracten nieuwbouw	-242	106
Totaal	-17.160	-3.101

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op de projecten V-Blok, Bloemenbuurt Spoorzone, Keppeloord, de Kwekerij, Leerinkstraat (Sloop/nieuwbouw), Stationslocatie, Bronckhorstwoningen Steenderen/Baak en Leerinkstraat (Renovatie).

2. De vrijval heeft onder andere betrekking op de projecten V-Blok (Grex) en Drempt.

3. Verlieslatende contracten aankoop heeft betrekking op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de aankoopwaarde van de aangekochte woningen die in verhuur zijn genomen.

4. De verlieslatende contracten nieuwbouw heeft betrekking op het project Wijnbergen.

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115.586	-43.844
Totaal	-115.586	-43.844

De niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt door de daling van de marktwaarde in verhuurde staat als gevolg van de huidige marktomstandigheden voor woningen en overige bedrijfsroerend goed.

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2023	2022
Waardemutatie vastgoedportefeuille VOV	-331	2.232
Waardemutatie verplichting VOV	176	-1.188
Totaal	-155	1.044

De per saldo negatieve waarde mutatie vastgoedportefeuille VOV en bijbehorende verplichting heeft betrekking op de waardeverandering als gevolg van marktomstandigheden.

Netto Resultaat Overige Activiteiten (x € 1.000)

39. Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Vergoedingen administratie en transacties	281	174
Totaal	281	174

40. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Algemene kosten	-287	-425
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	-126	-115
Heffingen overheid (obligo)	-340	-158
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.523	-1.145
Totaal	-2.276	-1.843

41. Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheid	-218	-211
Toegerekende kosten leefbaarheid	-800	-738
Totaal	-1.018	-949

Saldo Financiële Baten en Lasten (x € 1.000)

42. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	2023	2022
Vordering sociale koop	-	6
Totaal	-	6

43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Agio lening Vestia	94	94
Totaal	94	94

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-5.174	-4.943
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	-5	-
Rente rekening-courant	-2	-8
Totaal	-5.181	-4.951

45. Belastingen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting:		
Vorming latenties	-	-4.399
Aanwending latenties	-20	-575
Winstbelasting huidig jaar	-3.963	-2.022
Winstbelasting voorgaande jaren	-107	4.467
Totaal	-4.090	-2.529

Resultaat

	2023	2022
Resultaat boekjaar	-119.992	-37.825
Totaal	-119.992	-37.825

Overige toelichtingen (x € 1.000)

Lonen en salarissen

Deze post is als volgt te specificeren:

	2023	2022
Lonen en salarissen	-4.885	-4.608
Totaal	-4.885	-4.608

Sité heeft gemiddeld over 2023 82,31 fte's (2022 gemiddeld 80,61 fte's). Eind 2023 zijn er 87,86 fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2022 80,75 fte's) en hadden we eind 2023 nog 5 fte aan vacatures openstaan (eind 2022 4,89). Per 1 januari 2023 heeft een CAO verhoging van 2,4% plaatsgevonden.

Sociale lasten en pensioenlasten

	2023	2022
Sociale lasten	-793	-733
Pensioenlasten	-627	-617
Totaal	-1.420	-1.350

Bezoldiging

Voor de toelichting betreffende de bezoldiging van de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Bedrijfslasten

	2023	2022
Afschrijvingen	-369	-332
Lonen en salarissen	-4.885	-4.608
Sociale lasten en pensioenen	-1.420	-1.350
Overige personeelskosten	-2.032	-2.076
Overige bedrijfslasten	-2.257	-1.951
Totaal	-10.963	-10.317

Verdeling bedrijfslasten naar verschillende activiteiten

	2023	2022
Lasten servicecontracten	-193	-198
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-4.657	-4.500
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.286	-3.077
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-90	-88
Overige organisatiekosten	-1.937	-1.687
Leefbaarheid	-800	-766
Totaal	-10.963	-10.317

Voor het boekjaar 2023 is het totale honoraria voor BDO Audit & Assurance B.V. € 143 duizend inclusief btw. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten:

	Accountant BDO 2023
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-125
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	-18
Totaal	-143

8a. Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB

Activa (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2023	31 december 2022	31 december 2023	31 december 2022
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	955.544	1.045.872	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	61.480	67.755
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.467	30.974	10.393	11.127
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.340	4.521	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	992.351	1.081.367	71.873	78.882
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.759	2.792	-	-
Totaal van materiële vaste activa	2.759	2.792	-	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	70.893	75.921	-	-
Overige vorderingen	122	123	-	-
Totaal van financiële vaste activa	71.015	76.044	-	-
Totaal van vaste activa	1.066.125	1.160.203	71.873	78.882
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	320	332	-	249
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	1.272	1.272
Totaal van voorraden	320	332	1.272	1.521
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.111	1.032	38	52
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	6.710	4.794
Latente belastingvorderingen	39	43	193	193
Overige vorderingen	274	43	-	-
Overlopende activa	66	3.458	1	218
Totaal van vorderingen	1.490	4.576	6.942	5.257
Liquide middelen	1	1	-	-
Totaal van vlottende activa	1.811	4.909	8.214	6.778
Totaal van activa	1.067.936	1.165.112	80.087	85.660

Passiva (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2023	31 december 2022	31 december 2023	31 december 2022
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	524.680	636.222	20.858	26.728
Overige reserves	382.041	308.324	55.063	50.495
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-119.992	-37.825	-5.028	-1.302
Totaal van eigen vermogen	786.729	906.721	70.893	75.921
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	15.752	2.709	-	-
Latente belastingverplichtingen	3.973	3.957	93	93
Totaal van voorzieningen	19.725	6.666	93	93
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	218.651	211.136	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.471	24.605	8.890	9.497
Overige schulden	73	523	93	78
Totaal van langlopende schulden	242.195	236.264	8.983	9.575
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	2.732	3.445	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.107	802	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.710	4.794	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.085	1.893	48	-
Vooruitontvangen subsidies	274	-	-	-
Overlopende passiva	5.379	4.527	70	71
Totaal van kortlopende schulden	19.287	15.461	118	71
Totaal van passiva	1.067.936	1.165.112	80.087	85.660

8b. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	DAEB		niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
Huuropbrengsten	52.626	51.655	3.584	3.485
Opbrengsten servicecontracten	4.231	2.863	147	115
Lasten servicecontracten	-4.571	-3.216	-178	-130
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.192	-4.315	-289	-298
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.831	-25.036	-966	-1.714
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.300	-5.530	-186	-265
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.963	16.421	2.112	1.193
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	710	712	1.701	2.081
Toegerekende organisatiekosten	-85	-54	-5	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-663	-651	-1.442	-1.625
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-38	7	254	453
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.160	-3.101	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-108.826	-40.942	-6.952	-2.902
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-123	822	-32	222
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-126.109	-43.221	-6.984	-2.680
Opbrengst overige activiteiten	272	162	9	12
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	272	162	9	12
Overige organisatiekosten	-2.158	-1.740	-118	-103
Kosten omtrent leefbaarheid	-961	-897	-57	-52
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	6	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	94	94	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.181	-4.951	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-5.087	-4.851	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	-111.118	-34.119	-4.784	-1.177
Belastingen	-3.846	-2.404	-244	-125
Resultaat uit deelnemingen	-5.028	-1.302	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	-119.992	-37.825	-5.028	-1.302

8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
Geldmiddelen begin boekjaar	-4.425	-727	4.794	3.447
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	52.733	51.949	3.616	3.490
Vergoedingen	3.594	2.394	154	119
Overige bedrijfsontvangsten	75	84	48	23
Saldo ingaande kasstromen	56.402	54.427	3.818	3.632
Betalingen aan werknemers	-5.402	-5.035	-370	-318
Onderhoudsuitgaven	-19.153	-23.610	-770	-1.366
Overige bedrijfsuitgaven	-9.909	-8.712	-698	-582
Betaalde interest	-5.092	-4.888	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-386	-137	-2	-2
Verhuurdersheffing	-	-3.379	-	-116
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-206	-214	-9	-8
Vennootschapsbelasting	245	995	16	63
Saldo uitgaande kasstroom	-39.903	-44.980	-1.833	-2.329
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.499	9.447	1.985	1.303
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	843	717	656	1.443
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	13	1.095	645
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	843	730	1.751	2.088
Nieuwbouw huur	-18.426	-13.454	-	-
Verbeteruitgaven	-5.017	-5.069	-367	-796
Aankoop	-2.305	-308	-855	-501
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-598	-748
Sloopuitgaven	-70	-1.016	-	-
Investerings overig	-336	-211	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-26.154	-20.058	-1.820	-2.045
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-25.311	-19.328	-69	43
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	20.892	12.500	-	-
Saldo ingaande kasstromen	20.892	12.500	-	-
Aflossing geborgde leningen	-14.109	-6.317	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-14.109	-6.317	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.783	6.183	-	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.029	-3.698	1.916	1.346

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-6.453	-4.425	6.710	4.794
Geldmiddelen vanuit schulden aan banken	-6.454	-4.426	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1	1	6.710	4.794

9. Bezoldiging topfunctionarissen WNT-Verantwoording 2023

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2023 en 2022. De WNT is van toepassing op Sité Woondiensten. Het voor Sité Woondiensten toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000,- (bezoldigingsmaximum Klasse F Woningcorporatie).

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	
Naam	E. Birkenhäger
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.644
Beloningen betaalbaar op termijn	21.125
Subtotaal	178.769
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	178.769
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	
Naam	E. Birkenhäger
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.786
Beloningen betaalbaar op termijn	18.775
Subtotaal	162.561
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Bezoldiging	162.561

De totale bezoldiging voor directeur-bestuurder E. Birkenhäger op grond van de WNT bedraagt: € 178.769. De beloning betaalbaar op termijn (pensioen) is alleen het werkgeversdeel.

Conform de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen is Sité ingedeeld in F met een maximale bezoldiging van € 187.000. Er is geen overschrijding van de WNT bij directeur-bestuurder mevrouw E. Birkenhäger.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

In onderstaande tabel is de bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2023 en 2022.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023						
bedragen x € 1						
Naam	E.C.M. de Jaeger	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	J. Sundaram	J.J.P Smink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 19/03	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	27/03 t/m 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	22.440	3.257	14.960	14.960	14.960	11.421
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	3.996	18.700	18.700	18.700	14.345
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.440	3.257	14.960	14.960	14.960	11.421
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022						
bedragen x € 1						
Functiegegevens	E.C.M. de Jaeger	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	J. Sundaram	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100	

De uitgekeerde honorering in 2023 voor de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden volgens de VTW beroepsregel en past binnen de bepalingen van de Wet Normering Topinkomens.

10. Ondertekening van de jaarrekening

Ondertekening van de jaarrekening interim-bestuurder

De interim-bestuurder stelde op 31 mei 2024 de jaarrekening over 2023 op.

Doetinchem, 31 mei 2024

P. Winterman

Ondertekening van de jaarrekening Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 31 mei 2024 het jaarverslag 2023 vastgesteld.

Doetinchem,

Naam	Handtekening
Drs. E.C.M. (Edo) de Jaeger (voorzitter)	
A.M.J. (Lettie) van Atteveld MSc.	
Ir J. (Janarthanan) Sundaram	
J.J.P. (Janneke) Smink	

11. Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Sité Woondiensten.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

Wij controleerden

De jaarrekening bestaande uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023;
3. en de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis van ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Sité Woondiensten zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op €18.700.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op €1.050.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten en opbrengsten service contracten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven €935.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de €52.500 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Sité Woondiensten heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Sité Woondiensten die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;

- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Sité Woondiensten bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico's van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.017.024.000 wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Sité Woondiensten.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Sité Woondiensten waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 90-96 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Sité Woondiensten externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2023, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Sité Woondiensten aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Sité Woondiensten toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 115 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Sité Woondiensten gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;
- Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;
- De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot

de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief Volkshuisvestelijk verslag, zoals opgenomen in hoofdstuk 1 tot en met 7 van dit jaarverslag;
- Verslag van de ondernemingsraad;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Vastgoedbezit in cijfers;
- Overige gegevens en
- Kengetallen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Sité Woondiensten vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van

alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Enschede, 31 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de Stichting Sité Woondiensten is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

12. Kengetallen

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar

Omschrijving	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden in exploitatie *					
Woningen	8.088	8.008	7.994	8.010	7.821
Garages	526	526	526	526	526
Overige verhuureenheden	427	432	436	450	449
Totaal VHE in eigendom	9.041	8.966	8.956	8.986	8.796
Aantal woningen naar prijsklasse					
Bereikbaar	7.144	7.113	7.473	7.086	7.017
Niet bereikbaar (2023 > € 693,60)	944	895	521	924	804
Prijs-/kwaliteitsverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	153,9	153,5	153,5	153,8	153,0
Gemiddelde netto huurprijs (€)	573,89	571,42	555,63	556,03	540,54
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad %	6%	7%	7%	8%	8%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,97%	0,98%	0,98%	1,08%	1,06%
Huurderving in % jaarhuur	0,72%	0,90%	0,91%	0,88%	0,64%
Financiële continuïteit	2023	2022	2021	2020	2019
Solvabiliteit o.b.v marktwaarde	73,48%	77,47%	78,48%	76,23%	77,04%
Solvabiliteit o.b.v beleidswaarde	58,96%	59,90%	58,16%	54,86%	59,98%
Liquiditeit	0,28	0,65	0,56	0,58	0,55
Rentabiliteit eigen vermogen	-15,25%	-4,17%	15,46%	6,89%	7,11%
Rentabiliteit vreemd vermogen excl. schuld VoV	2,06%	2,16%	2,23%	2,33%	2,80%
Rentabiliteit totaal vermogen	-10,72%	-2,81%	12,55%	5,74%	6,03%
Renteresultaat t.o.v. eigen vermogen	-0,65	-0,54	-0,53	-0,64	-0,72
Vrije ruimte per woning (€)	97.148	112.344	118.934	100.588	96.432
Externe financiering per woning (€)	26.912	26.334	26.401	25.507	23.123
Cash flow per woning (€)	1.642	1.050	612	1.400	786
Rentedekingsratio (ICR)	4,63	3,20	2,40	2,80	1,91
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	21%	19%	18%	20%	19%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	34%	35%	37%	40%	38%
Dekkingsratio	20%	17%	21%	25%	24%
Balans, winst- en verliesrekening	2023	2022	2021	2020	2019
Eigen vermogen per woning (€)	97.271	113.227	119.397	100.728	96.077
Overige voorzieningen per woning (€)	1.948	338	896	1.143	430
Jaarresultaat per woning (€)	-14.836	-4.723	18.465	6.942	6.829
Formatieplaatsen	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal formatieplaatsen **	87,86	80,75	83,23	83,50	83,82

* In 2022 zijn de Woongebouwen/onzelfstandige eenheden samengevoegd met woningen. Deze wijziging is ook doorgevoerd in voorliggende jaren.

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



Stichting Sité Woondiensten

Algemeen

Stichting Sité Woondiensten in Doetinchem is op 9 januari 1998 ontstaan uit een fusie. De statuten zijn vastgelegd in een notariële akte en de stichting is koninklijk erkend. De stichting is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09055542.

Statutaire naam

Stichting Sité Woondiensten

Aantal verhuureenheden

9.041 verhuureenheden

Adres

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

Postadres

Postbus 172
7000 AD Doetinchem

Algemeen telefoonnummer

(0314) 37 20 00

Algemeen e-mailadres

site@swd.nl

Website

www.swd.nl

Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09055542