

A woman wearing a bright red jacket and glasses is sweeping a sidewalk covered in fallen yellow leaves. She is using a long-handled broom. The sidewalk is made of dark grey paving stones. In the background, there is a brick building with several windows and a door. A small garden bed with some plants is visible near the building. The overall scene suggests an autumn day of maintenance.

Sité Woondiensten
Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Van samenwerken naar echt samen aan het werk	5
1. Samen leven	7
Prettige woon- en leefomgeving	8
Wonen met zorg	14
2. Toekomstgericht zijn	19
Toekomstbestendige woningen	20
Ontwikkeling van de woningvoorraad	27
3. Juiste woning, goede prijs	29
Juiste woning, goede prijs	30
Betaalbaarheid van onze woningen	30
Beschikbaarheid van onze woningen	36
4. Samen werken	40
Onze huurders	41
Samenwerking in de regio... en daarbuiten	45
Wet- & regelgeving	49
Efficiency	50
Extern oordeel	51
Organisatie	52
Risicomanagement & compliance	55
5. Financiële continuïteit	63
Balans voor resultaatbestemming 2021	64
Winst- en verliesrekening over 2021	66
Kasstromen volgens directe methode 2021	67
Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	68
Begroting 2022 – 2031	69
Treasury	71

Vereniging van Eigenaren	73
Financiële instrumenten	75
6. Verslag van de Ondernemingsraad	76
Thema OR	77
Nieuwe formatie van de OR	77
Medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO)	77
COVID-19	78
Arbeidsomstandigheden	78
Koers 2022-2025	78
Strategische personeelsplanning	78
RvC	79
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	80
Samenstelling RvC	81
Taakverdeling	82
Werkzaamheden van de RvC	84
Deskundigheid & ontwikkeling op inhoud	87
Kaders voor het toezicht	88
Inhoud van het toezicht	89
Terug- en vooruitblik	90
8. Vastgoedbezit in cijfers	91
9. Jaarrekening 2021	94
Inleiding jaarrekening 2021	95
1. Balans voor resultaatbestemming	96
2. Winst- en verliesrekening	98
3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode	99
4. Waarderingsgrondslagen	101
5. Toelichting op de fiscale positie	120
6. Toelichting op de balans	124

7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	143
8a.	Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB	151
8b.	Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	153
8c.	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	154
9.	Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen	156
10.	Vaststelling Raad van Commissarissen	159
11.	Overige gegevens	160
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	160
	Statutaire Resultaatsbestemming	169
12.	Kengetallen	170

Colofon		172
----------------	--	------------



Van samenwerken naar echt samen aan het werk

Op 1 januari 2021 waren we als organisatie inmiddels volop gewend aan de COVID-19-maatregelen en bleken we tot dan toe al goed in staat adequaat ons werk te doen. Dat bleek zowel uit de resultaten als de wijze waarop we deze behaalden.

Niettemin gebruikten we de start van het nieuwe jaar om ons door de persoonlijke ervaringen van astronaut André Kuipers in de ruimte te laten inspireren nog meer invulling te geven aan het begrip 'dichtbij zijn'.

Terugblikkend constateer ik dat we daar in 2021 in zijn geslaagd. Onze huurders wisten ons te vinden, we waren zichtbaar in wijken en buurten, we betrokken huurders en partners op de belangrijke onderdelen van onze opgave, gingen belangrijke allianties aan op urgente thema's en bleken goed in staat de balans te vinden tussen persoonlijke ontmoeting en digitaal contact.

Tevens bepaalden we de strategie voor de tijd die wat verder van ons af staat. We kregen steeds beter in beeld wat in de toekomst nodig is. In een portefeuilleplan, actueel huurbeleid, CO2-koersplan en een nieuwe meerjarenkoers legden we vast op welke manier we daar naartoe werken. Tevens legden we de basis voor een financiële polsstok op de langere termijn, zodat onze continuïteit -en daarmee onze maatschappelijke opgave- geborgd blijft.

Intussen wachtten we op hetgeen een nieuw kabinet voor ons als corporatie in petto had. De eerste contouren daarvan zijn op het moment van schrijven bekend. We zijn blij dat 'volkshuisvesting' weer op de politieke kaart staat en nemen ons voor -opnieuw- heel scherp te zijn op generieke maatregelen uit Den Haag die voorbij gaan aan wat buiten de Randstad nodig is.

Des te meer koesteren we de stevig gewortelde samenwerking met onze lokale en regionale partners met wie we in 2021 op alle fronten echt samen aan het werk waren. Met elkaar droegen we er aan bij dat onze huurders fijner konden wonen, een dak boven hun hoofd hielden en ook in de toekomst terecht kunnen in woonruimte die bij hen past.

Iets om trots op te zijn en in 2022 mee door te gaan.

Doetinchem, februari 2022

Els Birkenhäger, directeur-bestuurder



1. Samen leven

We voelen ons verantwoordelijk voor een prettige woon- en leefomgeving. Onze medewerkers in de wijken en buurten kennen onze klant en weten hoe ze moeten handelen. Wonen met zorg is een steeds belangrijker thema. De vraag naar goedkope woningen, geschikt voor zorg of geschikt voor cliënten die (weer) zelfstandig gaan wonen, is groot. Wij zijn voortdurend in gesprek met gemeenten en zorginstellingen om er voor te zorgen dat we er zijn en blijven voor deze doelgroep.

Prettige woon- en leefomgeving

Fijn wonen in een prettige woonomgeving is essentieel en kent meerdere facetten: het gaat om schoon en veilig, fijn met elkaar samen wonen en het voorzien in specifieke woonbehoeftes.

We zien op al die onderdelen een rol weggelegd voor huurders zelf en zijn ook aanspreekbaar op onze -al dan niet met onze partners gedeelde- eigen verantwoordelijkheid.

We constateren dat er in de breedte aandacht voor dit thema was en dat we in 2021 samen op dit vlak veel bereikten. Huurders dachten mee en staken zelf ook de handen uit de mouwen, net als onze partners.

Schoon en veilig

Een schone en veilige woonomgeving is belangrijk. We waren blij dat er veel huurders en andere bewoners bereid waren hier aan bij te dragen. Zelf waren we ook actief, waarbij we met name door de inzet van onze wijk- en complexbeheerders het verschil konden maken. Zij namen vaker en sneller poolshoogte en troffen adequate maatregelen om (grof) vuil te verwijderen en gevaarlijke situaties te herstellen.



Tegelijkertijd constateerden we dat het schoon en veilig blijvend en meer aandacht vroeg. Met name de verwaarlozing van tuinen en vervuiling van de centrale ruimtes in onze flats en de openbare ruimte hebben een versturende werking. Mede daarom herijkten we het 'tuinbeleid' en breidden we de inzet van [Stichting Present](#) voor het ondersteunen van huurders die daar financieel, fysiek of mentaal niet toe in staat is zijn, uit.

Hoewel incidenten nooit helemaal te voorkomen zijn, waren we in staat adequaat te reageren op situaties waar de veiligheid in het gedrang was. Op sommige plekken, met name in onze flats, troffen we -los van onze plannen- diverse maatregelen om met name de veiligheid te verbeteren. Hiermee kwamen we tegemoet aan de behoefte

van onze huurders. Daarnaast zagen we dat, waar zich toch incidenten voordeden -bijvoorbeeld toen een aantal krakers onze te slopen flat aan de Beethovenlaan bezette- de samenwerking met onder andere politie, [Bureau handhaving \(Buha\)](#), en aannemers goed functioneerde.

De herstelwerkzaamheden aan het dak van onze multifunctionele accommodatie De Zonneboom stemden we af op het gebruik door en veiligheid van de huurders, een school en buitenschoolse opvang. Bij de afronding van de renovatie van de Doetinchemse Weustenstraat een paar jaar eerder gaven huurders aan hier graag een gezamenlijk vervolg aan te geven in de openbare ruimte. Met hen, Stichting Present, Buha en deden we daar mee aan de sociaal groendag. Ook aan de Anjerstraat en Resedastraat in Steenderen werd een sociaal groendag georganiseerd.

Specifieke woonwensen

Aanvullend op een schone en veilige woning en woonomgeving hebben onze huurders vaak specifieke woonbehoeften om fijn te kunnen wonen. In 2021 waren we hier op aanspreekbaar en sloten we hier zoveel mogelijk op aan. Zo hebben we de participatie van huurders bij onze renovatie- en (sloop/)nieuwbouwprojecten in een zo vroeg mogelijk stadium geborgd en konden we daardoor optimaal op hun wensen aansluiten. We deden dit op verschillende manieren: via losse -al dan niet digitale- groepssessies, klankbordgroepen, persoonlijke gesprekken of posters waarop huurders hun voorkeuren konden aangeven. Ter illustratie enkele voorbeelden:

- De ervaring en input van de klankbordgroep in eerdere fasen van ons renovatieproject in de Doetinchemse wijk Overstegen namen we mee bij de volgende fasen;
- Aan de Amphionstraat in Doetinchem transformeren we in 2022 een bedrijfspand naar een WMO-geschikte woning. Op verzoek van omwonende huurders plaatsen we daar ook aantal scootmobielplekken;
- Met huurders aan de Leerinkstraat gingen we in gesprek over het wonen in hun flat en de vragen die zij hadden over het comfort van hun woning;
- Bij de uitwerking van de plannen voor de woningen aan de Molenkolkweg in Steenderen namen we, voor zover we hier rekening mee konden houden gelet op de monumentale status, de aandachtspunten en wensen van de huurders mee. Door de plek van keuken en voorkamer te wisselen, de keuken te vergroten en een aantal klachten te verhelpen kwamen we aan hun wensen tegemoet;
- Zo'n 15 omwonenden lieten via een digitaal panel weten positief te zijn over onze nieuwbouwplannen voor de 'spoorzone' in de Asterstraat in Doetinchem. Hun vragen over de parkeercapaciteit nemen we mee bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte dat we samen met [gemeente Doetinchem](#) opstellen. De eerste huurders van de nieuwe woningen kunnen, ondersteund door Woonsupportplus, een aantal kleuren- en indelingskeuzes maken;
- We zijn hartstikke trots op de zogeheten 'uuthuskes' die we in 2022 realiseren in de Doetinchemse wijk Dilleveld en zijn blij dat we de plannen hiervoor in samenspraak met omwonenden konden uitwerken;
- De huurders van een aantal eengezinswoningen rondom onze flats aan de Beethovenlaan traden toe tot de klankbordgroep die meedacht over de uitwerking van onze sloop/nieuwbouwplannen en de inrichting van het gebied daar omheen.



Ook zijn er huurders die zelf het initiatief nemen om hun woonwens bij ons neer te leggen. Daar probeerden we in 2021 adequaat op te reageren, bijvoorbeeld bij de invulling van een woonwagenplek en een individuele pilot voor verduurzaming. Daarnaast gingen we in gesprek met (groepen) huurders om te achterhalen wat zij belangrijk vinden op het gebied van wonen en wat ze daarbij van Site verwachten. Enkele voorbeelden:

- De COVID-19-maatregelen inspireerden ons tot creatieve manieren om toch in contact met onze huurders te blijven. Een voorbeeld hiervan is de (klanten)podcast die we begin 2021 introduceerden. Twaalf van onze huurders, [bewonersvereniging Siverder](#), collega-corporatie [Wonion](#) en de [Achterhoekse Groene Energiemaatschappij \(Agem\)](#), werden door bureau [Luisterpunt](#) telefonisch bevestigd op het gewicht dat zij toekennen aan duurzaamheid, wat zij zelf aan duurzaamheid doen, welke wensen er op dit gebied zijn als het om hun eigen woning gaat, wat Sité (nog meer) aan verduurzaming zou moeten doen, in hoeverre zij bereid zijn hier financieel aan bij te dragen en hoe Sité haar huurders het beste kan benaderen om dit thema onder de aandacht te brengen. Het resultaat was een ruim 60 minuten durende podcast met diverse inzichten die ons inspireerden tot nieuwe ideeën of de door ons ingeslagen weg onderschreven. Een greep uit de suggesties die de deelnemers ons meegaven: scheiding van afval bij flats, zonnepanelen op de daken van flats, gasloos koken, oplaadpunten voor elektrische fietsen en auto's en de bereidheid tot sloop als dat nodig is. De suggestie van huurders om ambassadeurs te maken van huurders die zelf al ervaring hebben met energiebesparing zetten we direct in gang, evenals het scheiden van afval in de appartementen;
- Omdat zijzelf het beste weten wat fijn wonen precies inhoudt en wat Sité daar aan kan bijdragen nodigden we huurders uit voor een klantpanelgesprek onder leiding van Luisterpunt. Op afstand luisterden Sité en een aantal professionele partners mee. Zij hoorden wat deze huurders het belangrijkste vinden om fijn te kunnen wonen: comfort, een schone woonomgeving, betaalbaarheid, duurzaamheid en veiligheid. We gingen direct aan de slag met een aantal concrete suggesties dat het klantpanel ons meegaf: het hierboven genoemde steuntje in de rug ten behoeve van het contact tussen (nieuwe) huurders, het adequater reageren op vragen van huurders en het nog meer zichtbaar zijn in wijken en buurten;
- Tijdens de landelijke Week tegen de Eenzaamheid liep een aantal van onze medewerkers mee met de 'kuierdag' van [Sport-ID \(sportbedrijf Doetinchem\)](#), samen met oudere huurders uit de wijk Overstegen. Door het kuieren waren we lekker actief in de buitenlucht, hadden we contact met huurders en was er ook contact tussen huurders onderling;
- Als alternatief voor de door [Aedes](#) beëindigde sectorbrede Week van het Huren lanceerden we onze eerste eigen huurdersweek. Meer dan 30 van onze leidinggevenden en medewerkers spraken met tientallen huurders die 50 jaar of langer in hun huidige woning wonen over hun woonervaring en -wensen en suggesties om ons werk te verbeteren.



Fijn samen wonen

Om fijn te kunnen wonen is zowel de fysieke kwaliteit van de woning of woonomgeving belangrijk als het contact tussen bewoners. Ook hierin zien we een eerste verantwoordelijkheid bij huurders zelf. Als dat niet vanzelf goed gaat staan we paraat. Door de cohesie tussen bewoners te bevorderen, (escalatie van) overlast te voorkomen of maatregelen te nemen die de overlast tegengaan.

Zoals hierboven aangegeven bevestigde een klantpanel van huurders dat Site een positieve rol kan spelen bij het contact tussen huurders. Door betrokken te zijn bij de komst van nieuwe huurders of deel te nemen aan activiteiten in de wijk.

Dit nemen we serieus en pakken dat liefst samen met huurders op. Zo deden we, samen met Buha en Stichting Present, mee aan de sociaal groen-dag in de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem en de reeds genoemde struikroofdag in Drempt. Eveneens werd onze jaarlijkse levering van kerstbomen in diverse buurten, die door huurders zelf worden geplaatst en versierd, weer op prijs gesteld.

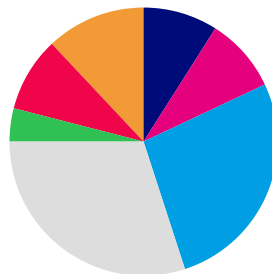
Afgelopen jaren ervoeren we ook dat het begeleiden van huurders bij intensieve renovatieprojecten veel van onze huurders en onze organisatie vraagt. Gelet op de extra inzet in een andere rol en de aanzienlijke renovatieopgave voor ons ligt besloten we een nieuwe functie in te stellen: een bewonersbegeleider, die we projectmatig inzetten. De vacature konden we nog in 2021 invullen. Gelet op de sluiting van de scholen en het thuiswerken van onze huurders creëerden we in ons omvangrijke renovatieproject Overstegen bovendien extra 'uitrust'-woningen voor huurders.








Helaas constateerden we dat overlast in toenemende mate invloed had op het woonplezier van omwonenden en daarmee voortdurend aandacht van onze organisatie vroeg.

De afname van de minder complexe overlast, waarvan geluid en gedrag de hoofdmoot vormden, is voor een groot deel toe te schrijven aan onze voortijdige, preventieve aanpak, waaronder de inzet van onze wijk- en complexbeheerders bij wie melding werd gemaakt.

Door nadrukkelijker onderscheid te maken tussen de soorten overlast werd duidelijker hoezeer de complexe, vaak psychisch gerelateerde overlast in omvang is toegenomen. We zijn dan ook tevreden over de steeds beter wordende samenwerking met andere instanties om de gevolgen hiervan op te vangen. Zo zetten we de samenwerking met gemeenten (multidisciplinair overleg, korte lijntjes, opschaling en mandaat) met kracht voort.

Categorieën overlast



	Achter de voordeur	9		Drugs	9		Gedrag	27
	Geluid	30		Huisdieren	4		Tuin	9
	Vervuiling	12						

In 2021 besteedden we extra aandacht aan criminele, met name druggerelateerde activiteiten in onze woningen. De politie attendeerde ons en onze Achterhoekse collega-corporaties (ACo) op de toename van ondermijning in de Achterhoek en vroeg ons alert te zijn op verdachte situaties. Met de politie en gemeente Doetinchem startten we in dat kader een campagne om bewoners te maken van de risico's en gevaren die zijn gemoeid zijn met illegale hennepcultuur. Daartoe plaatsten we een voorlichtingscontainer op de Doetinchemse markt. Deze werd goed bezocht door burgers en zorgde ook bij onze eigen medewerkers voor meer inzicht in waar zij op moeten letten als ze onze huurders bezoeken. Dit laatste was tevens de belangrijkste oproep aan de ACo als het gaat om ondermijning in

brede zin. Hiertoe namen we deel aan seminars die regiobreed werden georganiseerd en zochten we contact met de gemeentelijke projectleiders. Bij woonfraude ontruimen we zelf de woning. Als dit druggerelateerd is, komen gemeentes in beeld. Ook zij kunnen woningen sluiten. Hier maakten we nadere afspraken over.

Aandacht voor veerkracht

Uit de mede in opdracht van de ACo uitgevoerde [Achterhoek Monitor](#) bleek dat Achterhoekers hun leefomgeving gemiddeld met een acht waarderen. Een mooie score. Tegelijkertijd maken we ons ook steeds meer zorgen over de kwetsbaarheid van een aantal wijken waar onze huurders wonen en het groeiende verschil tussen goede en minder goede buurten waar onze woningen staan. Dit is met name in Doetinchem aan de orde. Daarom lieten we in 2021, in het verlengde van het landelijke rapport Veerkracht in corporatiebezit uit 2018 een quickscan van de Doetinchemse wijken maken. Het daarin geschetste beeld is, vooral in de noordelijke wijken, vergelijkbaar met de landelijke trend: de toenemende instroom van kwetsbare bewoners en tegelijkertijd de toenemende uitstroom van huishoudens met een hoger inkomen; de toenemende overlast en afnemende leefbaarheid in deze wijken; het gebrek van sociale stijging in wijken met veel corporatiebezit.

Dit beeld is niet nieuw, maar werd afgelopen jaar steeds meer manifest en zal alleen verbeteren als professionele partijen zich hiervoor inspannen. Daarom agendeerden we de uitkomsten van het rapport bij onze belangrijkste partners en signaleerden we eind 2021 ook bij hen een groeiend bewustzijn dat we samen verder kunnen en moeten komen op dit vlak. De afspraak met gemeente Doetinchem om dit komende periode samen op te pakken geeft ons het vertrouwen in deze vitale coalitie met een gezamenlijke verantwoordelijkheid en daarbinnen ruimte voor ieders rol en expertise.

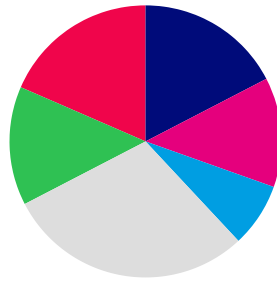
Wonen met zorg







Vanuit het Rijk ligt er een landelijke opgave om personen met een zorgbehoefte zoveel mogelijk in een reguliere woonomgeving te huisvesten. Dit geldt zowel voor personen die voorheen in een instelling woonden als mensen die voorheen wegens hun leeftijd, fysieke of psychische conditie naar een instelling zouden verhuizen. Beide groepen zijn grotendeels op een corporatiewoning aangewezen. Site draagt hier aan bij door bijzondere doelgroepen te huisvesten en huurders te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

We wijzen maximaal 20% van onze vrijkomende woningen toe aan personen die zelfstandig minder gemakkelijk in staat zijn een passende woning te vinden. Dit doen we door hen rechtstreeks, via een instantie of anderszins een woning te bemiddelen.

Categorieën toewijzing via bemiddeling (in aantal woningen)



 Bijzondere toewijzing door corporatie*	16	 Lid van instantie	12	 Sociale urgentie	7
 Taakstelling statushouders	27	 Uitstroom uit beschermd wonen	13	 WMO + zorgindicatie	17

* inclusief calamiteiten

In 2021 wezen we 16% van onze vrijkomende woningen toe via bemiddeling. We hebben ons hiervoor moeten inspannen, mede doordat de vraag vanuit de bijzondere doelgroepen (deels ten gevolge van de afschaling van de gemeentelijke dienstverlening aan specifieke doelgroepen) toenam. Ook de vraag van 'reguliere' woningzoekenden hield aan, terwijl het aantal mutaties -en daarmee het aantal beschikbare woningen- in 2021 aanzienlijk lager was dan voorgaande jaren. Bovendien zoeken veel woningzoekenden uit deze groep vergelijkbare woningen, waardoor de druk in bepaalde segmenten (klein en goedkoop) hoog opliep. We zijn dan ook tevreden over het behaalde resultaat.

Bemiddeling via instantie

Naam instantie	Aantal
Entrea Lindenhout (statushouders)	3
Gemeente Bronckhorst (statushouders)	6
Gemeente Doetinchem (statushouders)	18
IrisZorg	2
Leger des Heils	1
De Overstap	1
Pardijs Begeleiding	2
Pluryn	1
Stichting Jongeren Opvang Doetinchem (SJOD)	1
Sius (voorheen De Lichtenvoorde)	1
Zorgburo De Liemers	1
Zozijn	2

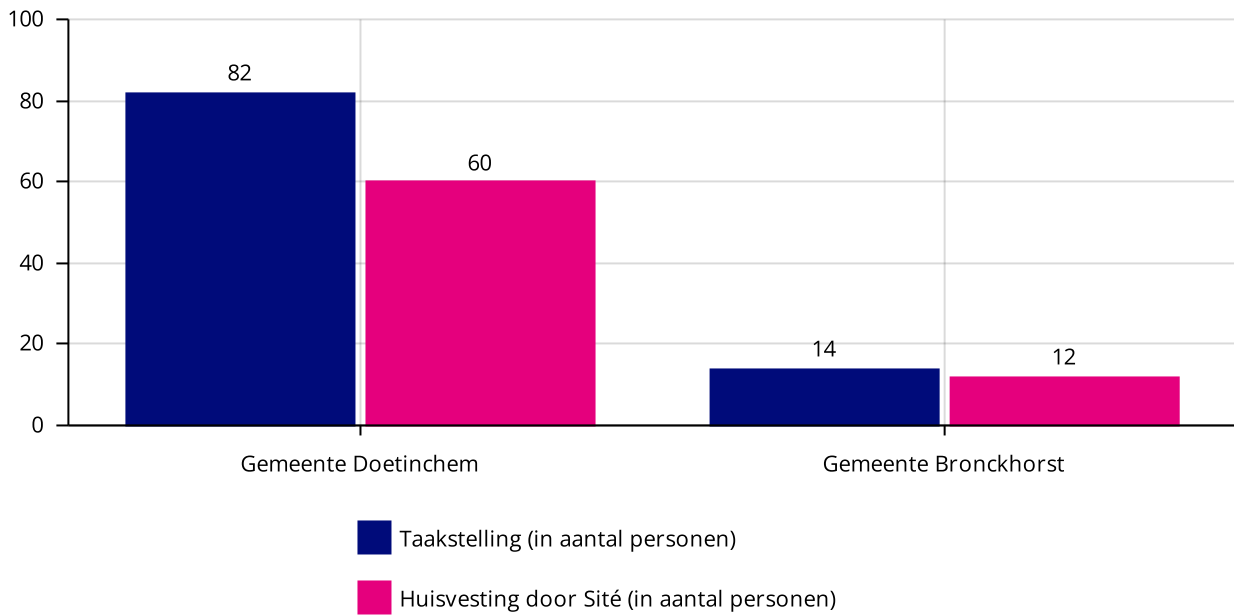
Dit werd versterkt door onze wens onze woningen in de verschillende buurten voor meerdere doelgroepen beschikbaar te stellen. Daarom zijn we blij dat we in 2021 met onze ACo-collega's afspraken maakten om de toestroom vanuit beschermd wonen meer over de regio te spreiden. Al met al zijn we tevreden met het door ons behaalde resultaat op dit vlak.

Tegelijkertijd blijven we bezorgd over de omvang en diversiteit van doelgroepen die we moeten huisvesten. En de gevolgen die dit heeft voor anderen. We realiseren ons goed dat we onze partners in de regio nodig hebben om deze uitdaging het hoofd te bieden. En dat daarvoor meer nodig is dan de kleine stappen die we in het verleden al met partners zetten om het huisvesten van bijzondere doelgroepen te stroomlijnen. In 2021 hebben we richting de gemeenten waar we werkzaam zijn dit thema daarom als urgent geagendeerd en een beroep op hen gedaan nadrukkelijker gezamenlijk te werken aan nieuwe oplossingen. Dit moet in 2022 verder z'n beslag krijgen.

In het kader van het Regionaal Actieprogramma 'Eerst een huis' ging de pilot [Housing First](#) van start. Vanuit de overtuiging dat een dak boven het hoofd de eerste stap is om terug te kunnen keren in de samenleving, streven we er met acht gemeenten, onze ACo-collega's en een aantal zorgpartijen ([IrisZorg](#), [Leger des Heils](#), [Woonzorgnet](#) en [Riwis Zorg & Welzijn](#)) naar de dakloosheid in onze regio terug te dringen. Alle corporaties stellen twee woningen beschikbaar. Site hoopt hiervoor in 2022 geschikte kandidaten te vinden.

De taakstelling voor gemeenten om statushouders te huisvesten was groter dan voorgaande jaren en daarmee de druk op onze vrijkomende woningen. In de gemeente Oude IJsselstreek lag er voor ons nog geen opgave in 2021. Hoewel we een aanzienlijk aantal woningen toewezen aan statushouders, was dit voor gemeenten Bronckhorst en Doetinchem onvoldoende om aan hun taakstelling voldoen. De verklaring hiervoor is het beperkt aantal vrijkomende woningen en de timing van de benodigde match tussen het gezin (samenstelling, grootte) en de beschikbare woning (grootte, prijs en locatie). Dit is een opgave die we gezamenlijk oppakken met de gemeenten, die in deze een regierol hebben, en andere partijen.

Huisvesting statushouders (in aantal personen)



Langer zelfstandig thuis

De toename van het aantal ouderen dat bij ons een woning huurt, neemt komende jaren verder toe. Om daar passende huisvesting voor te blijven bieden, richten we sinds een paar jaar onze pijlen op het langer zelfstandig thuis kunnen wonen en daarvoor diverse instrumenten uit te proberen. Door in de woningen of directe woonomgeving maatregelen te (laten) treffen die bijdragen aan veilig en comfortabel wonen en door het voor ouderen makkelijker te maken te verhuizen naar een woning die beter bij hun levensstijl past. In alle gevallen geldt dat we een fijn thuis willen bieden.

De woning die Sité al enige jaren een woning aan de Doetinchemse Ruyslaan ter beschikking stelt als ['belevingswoning'](#) werd in 2021 heropend. Voorzien van nog meer slimme oplossingen in een nieuw jasje om bewoners uit Doetinchem en omliggende gemeente in een reële woonsituatie te inspireren tot maatregelen om veilig, comfortabel en zelfstandig thuis te wonen. Dat is het gezamenlijke doel van Sité en de andere initiatiefnemers, [Graafschap College](#), [Kruiswerk Achterhoek en Liemers](#) en gemeente Doetinchem.



Begin 2021 was circa 20% van al onze woningen geschikt voor senioren. De tijd was dan ook daar om, met de ervaringen van afgelopen jaar als bagage, een visie op lang zelfstandig wonen op te stellen waarin we ons richten op wonen, dienstverlening en welzijn. Onderdelen daaruit zijn het beschikbaar stellen van ons reeds bekende Duurzaam thuis-pakket voor mensen ouder dan 65 jaar of met een fysieke beperking, het ontwikkelen van een doorstroomregeling voor senioren en het inzetten van capaciteit om hen daarbij te begeleiden, het realiseren van scootmobielplekken, het herijken van afspraken met gemeenten of WMO-aanpassingen en het herijken van de benodigde woningvoorraad voor senioren. We maken hiervoor in 2022 gebruik van de gelden die de [SRHK Ambassadeurs](#) via de Regiodeal met het Rijk beschikbaar stellen.

Aan de hand van de Woonkeur rollatorgeschiktheid constateerden we dat de toegankelijkheid bij het merendeel van onze ruim 30 flats voor rollators verbeterd kan worden. Daarom startten we een uitvoeringsprogramma voor de periode tot en met 2022 waarmee we alle meest dagelijkse belemmeringen verhelpen. Denk aan: het plaatsen van drempelhulpen, (extra) trapleuningen en (klap)bankjes in entree of lift. Alle vijftien flats met een Senioren-label voorzien we van een (aangepaste) scootmobielstalling.

Aan de Doetinchemse Amphionstraat bezitten we een bedrijfsruimte die sinds 2020 leegstond. In 2021 besloten we deze in 2022 te transformeren naar een ruime rolstoelgeschikte woning die we verhuren aan een huishouden met een WMO-indicatie. Ook realiseren we hier vijf van de hierboven genoemde vijftien scootmobielplaatsen voor huurders van Site.



2. Toekomstgericht zijn

Onze woningen zijn duurzaam en energiezuinig. Duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Het onderhoud van onze woningen is op orde: zowel de buitenkant als de binnenkant. Daarom besteden we de komende jaren veel geld aan groot onderhoud en renovatie van ons bezit.

Toekomstbestendige woningen

We zorgden dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is: van goede kwaliteit en duurzaam. Dit deden we door reparaties adequaat te verhelpen, woningen bij verhuizing in goede staat op te leveren, een fors onderhouds- en renovatieprogramma uit te voeren en nieuwe woningen toe te voegen. De nieuwbouwwoningen en onze grootschalig onderhoud- en renovatieprojecten dragen altijd bij aan onze verduurzamingsdoelstellingen, waaronder het terugdringen van CO₂-uitstoot. Het in 2021 opgestelde portefeuilleplan en het CO₂-koersplan zijn hiervoor een belangrijke bouwsteen. In 2022 gaan we verder op de ingeslagen weg en maken we de vertaalslag naar een integrale meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting waarmee we nog beter kunnen sturen op de langere termijn.

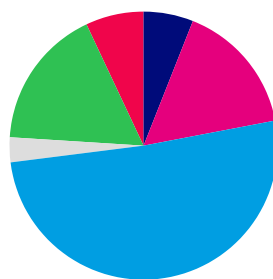
Waar we minder invloed op hebben zijn de aanhoudende prijsstijgingen door het tekort aan materiaal en menskracht. Bij diverse renovatie- en nieuwbouwprojecten zorgde dit voor vertraging en overschrijding van budgetten. Dit komt de druk op de woningmarkt en onze investeringscapaciteit niet ten goede. Daarom troffen we diverse maatregelen om de nadelige effecten daarvan zoveel mogelijk beheersbaar te houden.







Onderhoud aan ons vastgoed

In 2021 gaven we ruim € 31 miljoen uit aan renovatie en onderhoud, hetgeen neerkwam op 57% van onze huurinkomsten. Met het onderhoud aan ons vastgoed houden we de kwaliteit daarvan in stand.

Mede door de optimalisatie van onze processen waren we goed in staat tijdig en adequaat te anticiperen op onvoorziene onderhoudsuitgaven. Daardoor bleef het totaal van de onderhoudsuitgaven in balans met onze begroting.

Onderhoudscategorieën in percentages van totaal aan onderhoudsuitgaven



	Contractonderhoud	6		Mutatieonderhoud	16
	Onderhoud bij renovatie	51		Overig	3
	Planmatig onderhoud	17		Reparatieonderhoud	7

Daarbinnen hadden we enkele meevallers en vielen de uitgaven op een aantal andere onderdelen hoger uit dan begroot. De verklaring hiervoor zit voor een deel in onvoorziene herstelwerkzaamheden (MFA De Zonneboom, schade door calamiteiten), maar ook de kosten van mutatieonderhoud waren aanzienlijk hoger dan begroot. Deels doordat het bij veel woningen ging om huurders die daar lang hadden gewoond, maar ook bij woningen met een kortere woonduur deed zich dit voor, bijvoorbeeld omdat de vorige huurders niet aan een renovatie hadden meegedaan.

Reparatieonderhoud

AANTAL REPARATIES

7.346



GEMIDDELDE KOSTEN

€ 220,48

Per reparatie



Mutatieonderhoud

AANTAL MUTATIEWONINGEN

578



GEMIDDELDE KOSTEN

€ 3.649,43

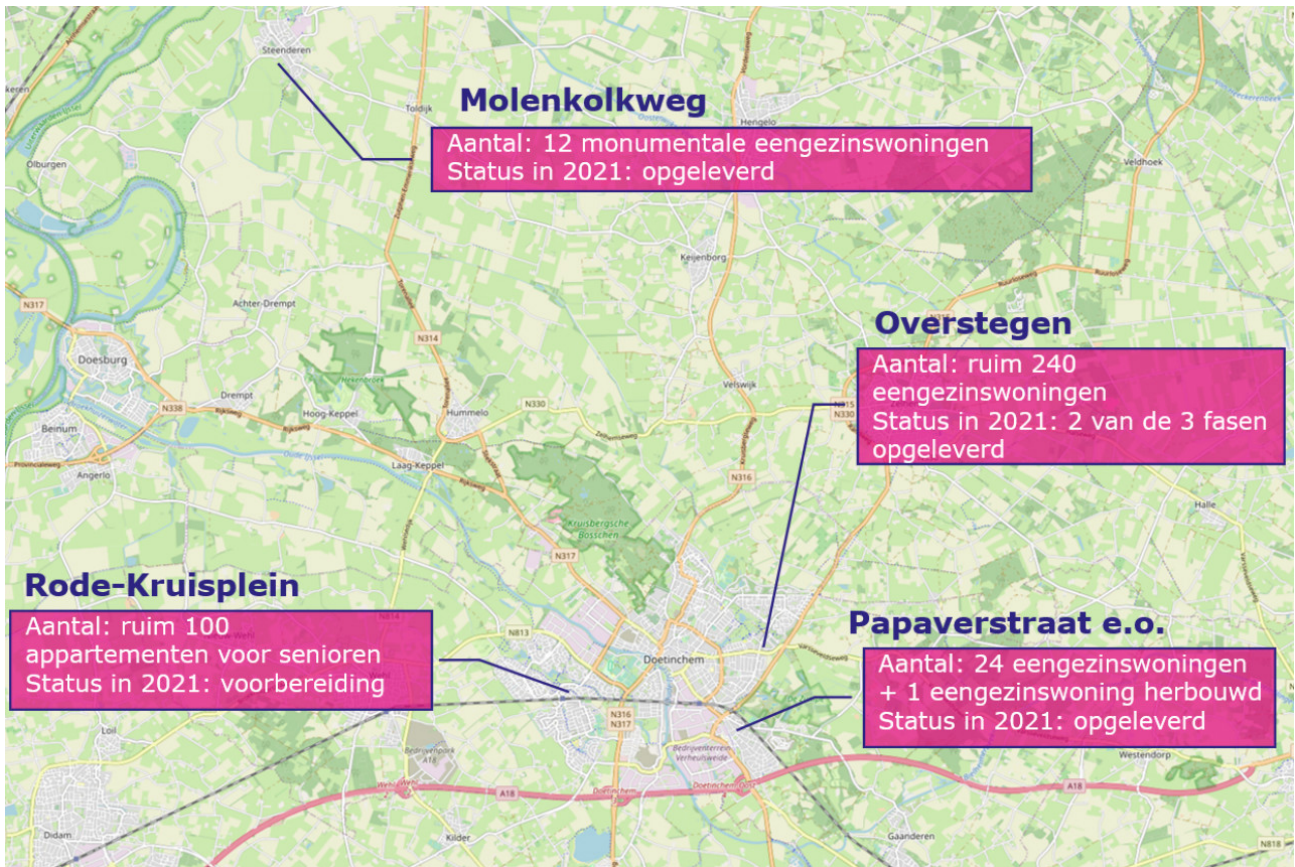
Per mutatiewoning



Uit de [Aedes Benchmark](#) over 2020, die in 2021 verscheen, bleek dat onze onderhoudskosten per verhuureenheid ook hoger waren dan het sectorgemiddelde. Onze kosten voor regulier onderhoud waren vergelijkbaar met die van andere corporaties. Gelet op de relatief oude staat van ons bezit en -daarmee- aanzienlijke onderhouds- en renovatieopgave konden we de daarmee gemoeide hogere kosten goed plaatsen.

Verbetering van ons vastgoed

Naast het in stand houden van de kwaliteit van ons vastgoed ligt er ook een meerjarig fors programma om de kwaliteit van onze bestaande woningen te verbeteren en duurzame nieuwbouwwoningen toe te voegen. In 2021 voerden we diverse locaties in de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem onze plannen uit of bereidden we deze voor.



Groot onderhoud en renovatie

Van de ruim 240 woningen die we in de periode 2020 - 2022 in de wijk Overstegen renoveren leverden we in 2021 ruim 90 woningen op en startten we de werkzaamheden aan nog eens ruim 90 woningen die we in 2022 afronden.

We rondde de werkzaamheden aan de Papaverstraat, Anemoonstraat en Pinksterbloemstraat af. We kijken terug op een met zowel huurders als aannemers goed verlopen proces. De 8,9 die huurders gaven voor de kwaliteit van de woningen, een mooie verbetering ten opzichte van de 7 in de oude situatie, was de kroon op het werk.



We besloten onze monumentale woningen aan de Molenkolkweg in Steenderen grondig te renoveren en ronden deze werkzaamheden, waaronder het isoleren van de 'schil', het plaatsen HR++-beglazing en de installatie van mechanische ventilatieboxen, nog hetzelfde jaar af.



We besloten om in 2022 groot onderhoud uit te voeren op het Rode-Kruisplein in Doetinchem. Begin 2022 kregen we hiervoor de instemming van onze huurders.

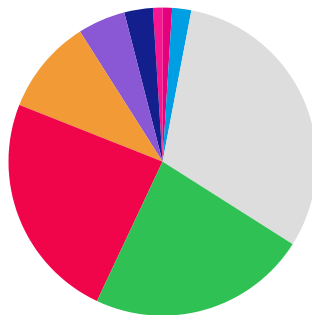
Verduurzaming van onze woningen

Sinds een paar jaar combineren we al onze onderhoud- en renovatiewerkzaamheden met verduurzamingsmaatregelen en voldoen onze nieuwbouwwoningen aan de duurzaamheidsvereisten. Hiermee zorgen we er voor dat onze woningvoorraad steeds beter geïsoleerd is, minder energie verbruikt en minder CO₂ uitstoot. Op dit laatste sturen we sinds 2021 aan de hand van het CO₂-koersplan in de periode tot 2050. Hierin gaan we uit van een solide basisscenario waarin we eerst isoleren en daarna pas verwarmingssystemen aanpassen. De woningen met de slechtste energielabels pakken we als eerste aan.

Omdat we hierin niet alleen aan het roer staan is het belangrijk dat onze plannen matchen met de door alle gemeenten in 2021 op te leveren warmtetransitievisies waarmee zij inzichtelijk maken wanneer zij welke wijken van het aardgas afkoppelen. Een complex vraagstuk met meerdere partijen dat in 2021 veel afstemming vergde. We zijn dan ook blij dat de warmtetransitievisies en prestatieafspraken voor 2022 voor zowel [gemeente Bronckhorst](#) als gemeente Doetinchem recht doen aan beider ambities. Gelet op ons beperkte aantal woningen in de gemeente Oude IJsselstreek en de temporisering die de gemeente voor ogen heeft, vraagt dit in deze gemeente van ons op korte termijn nog geen actie.

Als corporatie zijn we verplicht voor elke woning te beschikken over een geldig energielabel van elke woning te hebben. Tot 2021 was een energielabel op de energie-index gebaseerd, sinds 1 januari 2021 worden de energieprestaties gemeten aan de hand van de zogeheten NTA8800. De NTA8800 vereist nieuwe inspecties van ons gehele bezit, waarmee we in 2021 fasegewijs startten in volgorde van het verlopen van het huidige energielabel. In 2030 ronden we dit af.

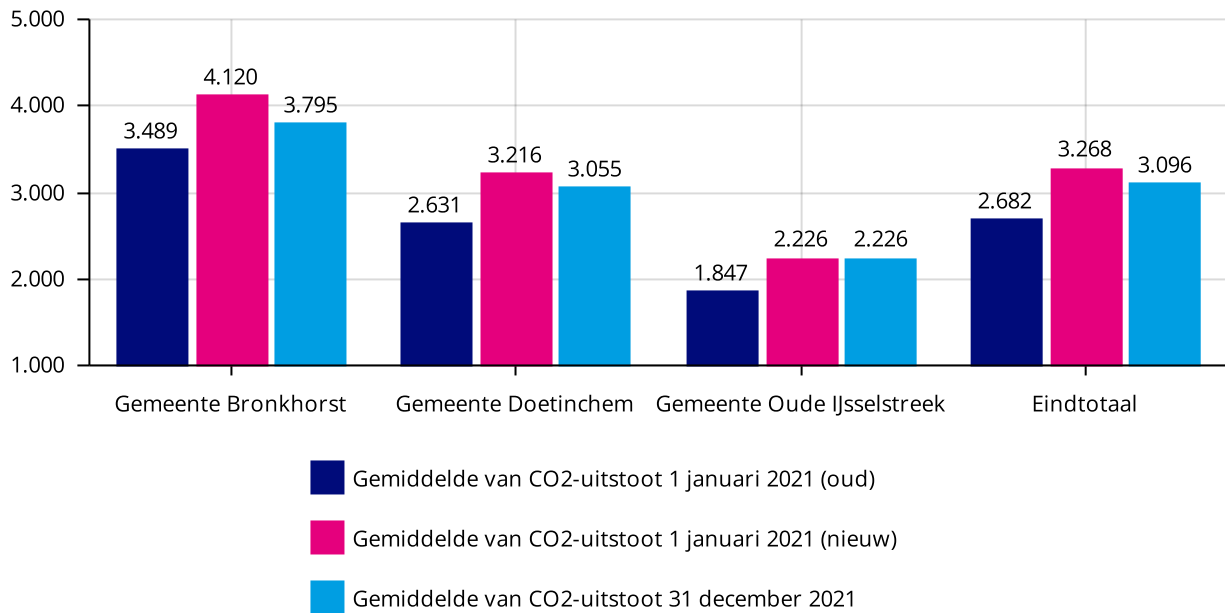
Energielabels in percentages van totale woningbezit



A+++	0	A++	1	A+	2	A	31	B	23
C	24	D	10	E	5	F	3	G	1

Door de invoering NTA8800 is ook de rekenmethodiek voor de CO₂-uitstoot veranderd, hetgeen de toename van de CO₂-uitstoot in 2021 verklaart.

Reductie CO₂-uitstoot



Door jarenlang te investeren in het verduurzamen van onze woningen belandden we in de top 10 van de duurzaamheidsprijs die bureau Republiq in het leven riep om corporaties te stimuleren tot het terugdringen van energieverbruik in hun bezit. Onze maatregelen hielpen daar bij, maar de prijs is ook bestemd voor onze huurders met een zuiniger energieverbruik.

Bij wijze van proef plaatsten we een hybride lift, die zelf energie opwekt, in onze flat aan het Doetinchemse Hof van Oxford. We beogen hiermee een reductie op de CO₂-uitstoot en een financiële besparing van 60%. De resultaten in 2021 waren dusdanig veelbelovend dat we de komende jaren meer hybride liften plaatsen.

Doordat we in de algemene ruimtes van onze flats afgelopen jaren energiebesparende voorzieningen aanbrachten (denk aan LED-verlichting, modernisering liften), was het mogelijk de aansluitwaarden van de liften, die de hoeveelheid stroom bepalen, te verlagen.

Dat is duurzaam en levert ons een jaarlijkse besparing op van zo'n € 30.000 die we voor andere doeleinden kunnen inzetten.

Duurzame omgeving

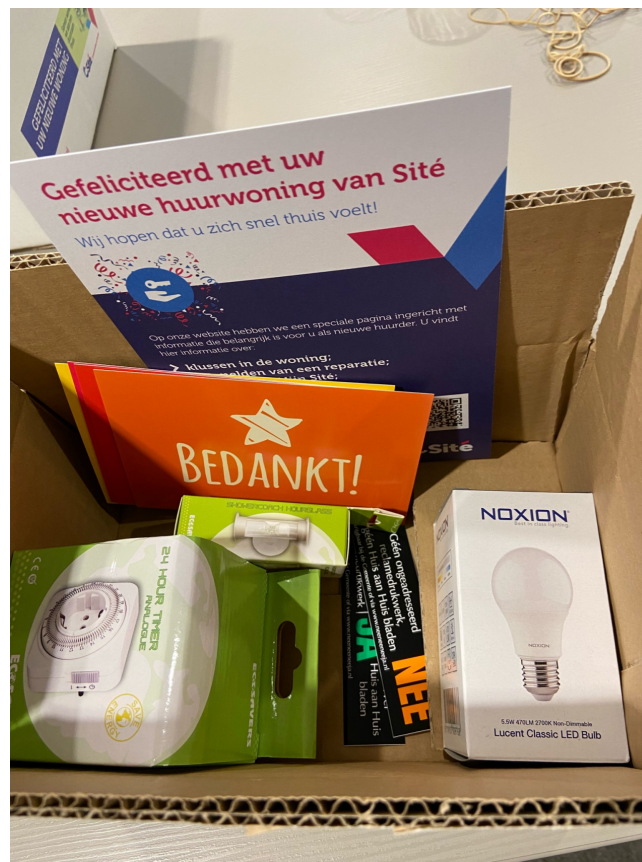
We deden meer aan verduurzaming dan enkel het reduceren van de CO₂-uitstoot van ons bezit. We keken ook naar de omgeving van ons bezit, wat huurders zelf kunnen bijdragen en wat we zelf als organisatie kunnen doen.

Om deze ideeën om te zetten in concrete acties schakelden we onder meer hulp van buiten in. Twee kwartiermakers hielpen ons op gang met het opzetten van een programma Duurzame beweging met als onderdelen: CO₂-neutrale voorraad, circulair bouwen, renoveren en onderhouden, een groene leefomgeving met beheersing van watertoevoer en hittestress en de reductie van ons eigen energieverbruik. Een jonge enthousiaste adviseur Duurzame ontwikkeling trokken we aan om -tijdelijk- onze CO₂-reductie, klimaatadaptatie en groen in de wijk aan te jagen en/of te fungeren als innovatieversneller.

Clënten van het Leger des Heils met een afstand tot de arbeidsmarkt maakten samen met de firma BrandBikes de nieuwe bedrijfsfietsen voor Site van het type waarvoor medewerkers hadden gekozen. Een milieuvriendelijke en sociale keuze!

Met gemeente Doetinchem, Buha en het Gelders Genootschap startten we de pilot 'Groen in de wijk in de wijk Schöneveld. Daar pakken we de achterpaden aan die, zoals in veel wederopbouw wijken, vooral uit stenen en schuttingen bestonden. Het toevoegen van groen en biodiversiteit zorgt voor een aantrekkelijker aanzicht en draagt bij aan de klimaatadaptie. Op verzoek van de gemeente droegen we, samen met de gemeente zelf en Buha, bij aan de vergroening van de Doetinchemse binnenstad. Wij legden groen aan op een gevel van onze flat aan de Prinsenhof, Buha zorgt voor het onderhoud. Wat ons betreft een mooie opmaat naar verdergaande samenwerking op het gebied van vergroening en verduurzaming.

Bewoners in Drempt gingen in het najaar met Site en [Stichting Struikroven](#) 'op roverspad': planten en struiken rondom de door Site te slopen woningen werden verwijderd en kregen een tweede leven in de tuin van buurtbewoners of in het openbaar groen.



Tenslotte hangt de energiezuinigheid van onze woningen niet alleen af van maatregelen en voorzieningen, maar ook van het gedrag van huurders. Daarom attenderen we hen al jaren op de vrijwillige energiecoaches van het [Agem EnergieLoket](#). De explosieve stijging van de energieprijzen was aanleiding hen extra voor het voetlicht te brengen. Eveneens kwam het vernieuwde welkomstpakket voor nieuwe huurders met duurzaamheidstips en bruikbare gadgets extra tot z'n recht.

Ontwikkeling van de woningvoorraad

Ter vervanging van ons strategisch voorraadbeleid stelden we begin 2021 ons portefeuilleplan vast. Het portefeuilleplan geeft de richting voor de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille, dient als programma voor het (verder) uitwerken van facetbeleid, fungeert als basis voor gebiedsvisies en prestatieafspraken en gebruiken we als acquisitiekader en toetsingskader bij het beoordelen van nieuwe projectinitiatieven. Daarbinnen werken we toe naar een zogeheten 'wensportefeuille'. Daar staat in hoeveel woningen we qua grootte en huurklasse wenselijk achten in 2030. Wat betreft de woningen zelf komt dit er dat we richting 2030 toewerken naar een daling van het aantal woningen < 50m² en een toename van de voorraad woningen tussen 50-110m².

Aan de hand van het portefeuilleplan sturen we op de ontwikkeling daar naartoe via renovatie, (sloop/)nieuwbouw, aankoop, terugkoop en verkoop.

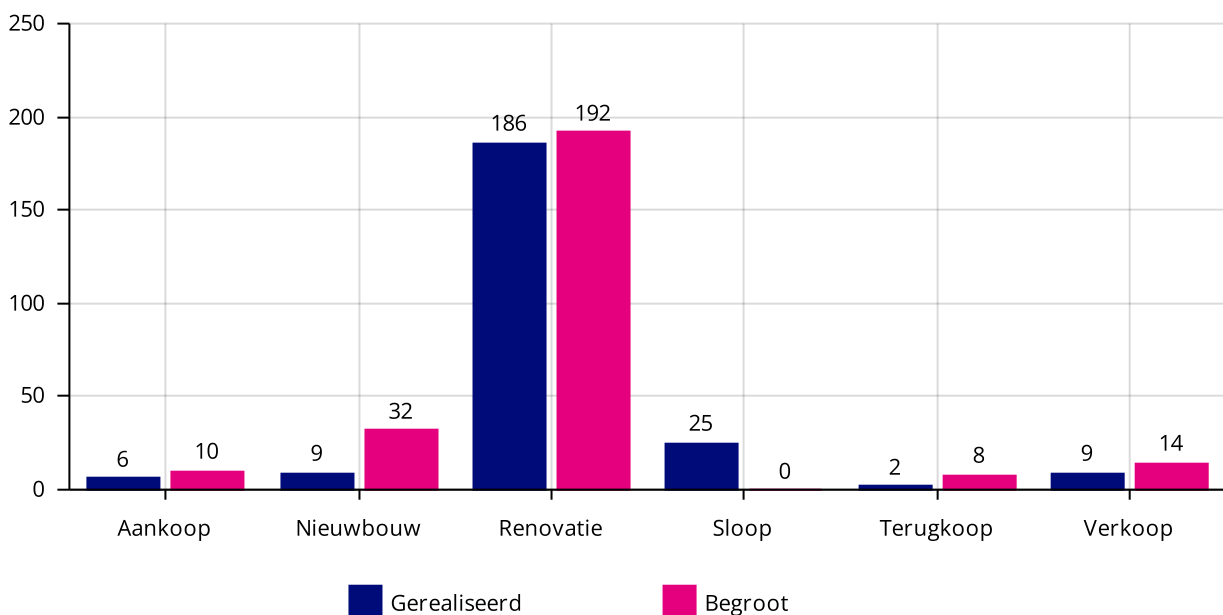
De opgave in Oude IJsselstreek is gelet op ons woningaantal beperkt. In de gemeente Bronckhorst werkten we vooral aan een renovatie- en sloop/nieuwbouwopgave die in het vorige hoofdstuk is beschreven.

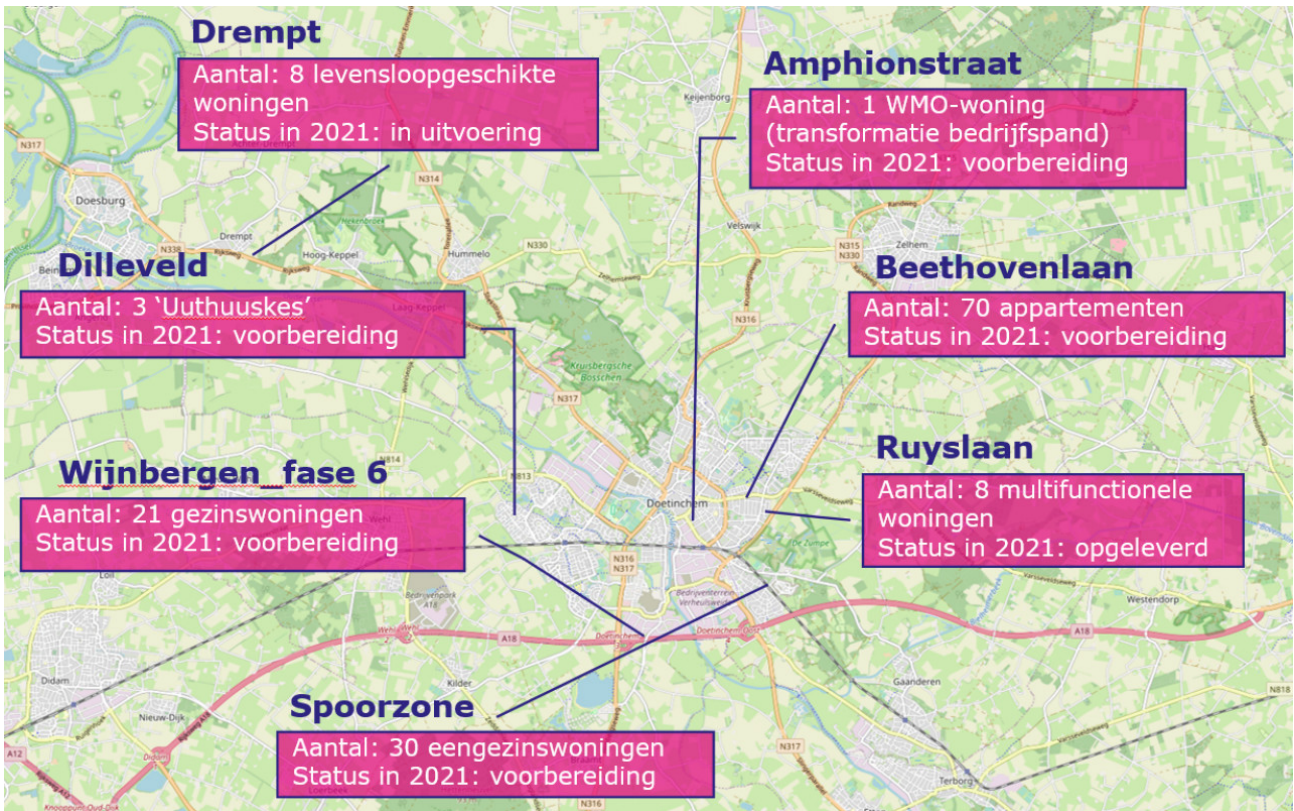
Met gemeente Doetinchem spraken we een aantal jaar geleden af in de periode tot en met 2025 400 nieuwbouwwoningen toe te voegen.

Daartoe benutten we kansen om op zo kort mogelijke termijn extra woonruimte te realiseren. We namen in 2021 diverse investeringsbesluiten tot (sloop)nieuwbouw, maar deze zijn niet toereikend. Goede gesprekken met de gemeente resulteerden nog niet in een ruimere plancapaciteit: eind 2021 hadden we voor circa 80 woningen nog geen locaties/plannen gevonden. Gelet op de aanhoudende vraag naar onze woningen -en daarmee toenemende zoektijd- riepen we het ambtelijk apparaat, bestuur, politiek en marktpartijen dan ook op tot meer passende locaties voor het realiseren van sociale huurwoningen.

De realisatie van nieuwbouwprojecten stagneerde door de aanhoudende prijsstijgingen en het tekort aan materiaal en menskracht bij zowel bouw- en nutsbedrijven als vergunningentrajecten bij de gemeenten. Op totaalniveau zag het resultaat hiervan er in 2021 als volgt uit:

Transformatie voorraad





Sloop en nieuwbouw

Dit betekent niet dat er niets gebeurde, integendeel:

- We reikten in de wijk Schöneveld de sleutels uit aan de huurders van de acht levensloopbestendige nieuwbouwwoningen die geschikt zijn voor kleine gezinnen en senioren;
- We startten de sloop van seniorenwoningen in Drempt en startten de uitvoering van de levensloopgeschikte woningen die we hier in de periode 2021 – 2022 voor terugzetten via het 'blokje om'-concept. De huurders, die allen terug willen keren naar deze locatie, komen hier te wonen;
- We troffen de voorbereidingen om in 2022 op onze eigen grond, de 'spoorzone', eengezinswoningen toe te voegen;
- We besloten ook in fase 6 van uitleglocatie Wijnbergen mee te doen. Als alles goed gaat kunnen huurders vanaf de zomer van 2022 terecht in de woningen die we daar turn key afnemen;
- We bereidden de realisatie van drie tijdelijke woonunits, zogeheten 'Uuthuskes', op Dilleveld voor;
- In 2013 constateerden we dat de betonrot bij twee van onze vier flats aan de Beethovenlaan niet herstelbaar is. In 2021 bekrachtigden we ons voornemen om deze twee flats te slopen en op die locatie 70 nieuwe appartementen terug te bouwen die we vanaf 2023 kunnen verhuren. Een ingrijpend besluit voor huurders en omwonenden dat komende periode ook veel van onze organisatie vraagt;
- In lijn met ons besluit in 2020 verlengden we de pachtovereenkomst voor onze gronden in het Zelhense Broek, dit met het oog op eventuele bebouwing ervan op de lange termijn. Gesprekken met gemeente Doetinchem leidden helaas nog niet tot concrete plannen.



16

3. Juiste woning, goede prijs

De klant staat voor ons centraal. Maatwerk is de rode draad. Site is er voor betaalbare woningen, voor mensen die niet op de (koop)markt in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Wij zorgen er voor dat woningzoekenden binnen een jaar een passende woning kunnen vinden.

Betaalbaarheid van onze woningen

Onze primaire taak is het bieden van passende woonruimte voor mensen met een beperkter budget. De betaalbaarheid die we hierbij voor ogen hebben houdt niet per definitie in dat onze woningen 'goedkoop' zijn: de huur moet passen bij de kwaliteit van de woning. Zaak is dat we over zowel voldoende goedkope woningen beschikken als een gevarieerd aanbod waarmee we meerdere doelgroepen -en dus woonwensen- kunnen bedienen. Begin 2021 constateerden we te beschikken over veel goedkope woningen voor de laagste inkomens. Dit werd bevestigd in de Aedes Benchmark over 2020, waaruit bovendien bleek dat onze huurprijzen zich onder het sectorgemiddelde bevonden en slechts beperkt waren gestegen.



Aan de ene kant blijkt hieruit goed onze DAEB-signatuur die we voor ogen hebben: 7.698 van onze in totaal 7.996 wooneenheden vielen onder het DAEB-segment. Tegelijkertijd constateerden we dat de vraag naar de iets duurdere sociale huurwoningen groter is dan het aanbod dat we hiervoor voor handen hebben.

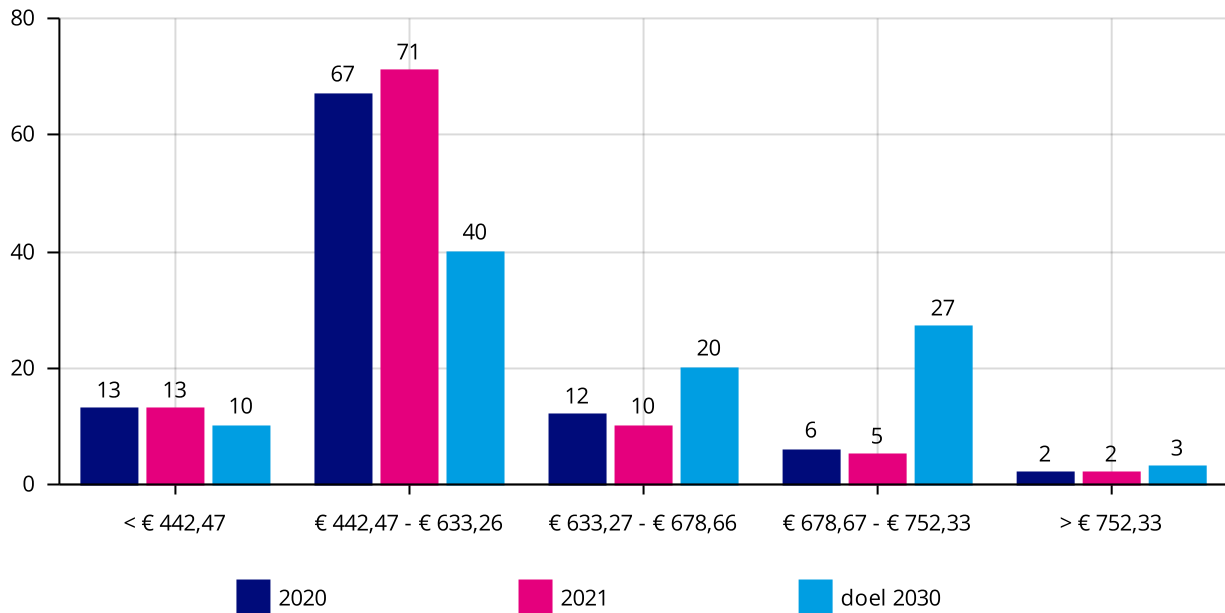
We blijven ons richten op het verhuren huurtoeslaggerechtigde woningen, maar streven er naar de balans daarbinnen iets meer op te schuiven richting de -nog steeds huurtoeslaggerechtigde- iets hogere huren.

Wensportefeuille & huurbeleid

Met een actualisatie van onze wensportefeuille stuurden we hier op bij en ook met het in 2021 herijkte streefhuurbeleid willen we recht doen aan de vraag en de aansluiting tussen de kwaliteit en prijs van onze woningen. Daartoe beogen we in 2030 een iets kleinere voorraad van de goedkoopste woningen en een toename

van het aantal iets duurdere, huurtoeslaggerechtigde woningen. De komende jaren gebruiken we dit als richtlijn bij onze investeringsbesluiten en prijsstelling bij mutatie.

Wensportefeuille in huurprijzen in percentages



Op diverse manieren doorkruiste het Rijk ons huurbeleid. Zo waren we gebonden aan het parlementaire besluit om voor de gereguleerde huurcontracten geen huurverhoging door te voeren. In de periode tot 30 juni 2022 komt dat neer op zo'n € 6 ton aan huur die we niet ontvangen en ook de financiële doorwerking op de langere termijn is aanzienlijk. We maakten wel gebruik van de mogelijkheid om voor de geliberaliseerde contracten en overige objecten de huren inflatievolgend (1.4%) te verhogen. De huren voor ons bedrijfsroerend goed verhoogden we conform het contract, met inachtneming van de eerder wegens de COVID-19-maatregelen doorgevoerde huurverlagingen.

Ook voerden we de Wet Eenmalige huurverlaging overeenkomstig uit bij 500 van onze huurders voor wie deze wet qua inkomen en huurprijs van toepassing was. We waren niet blij met deze wet omdat deze volledig voorbij ging aan ons principe dat een huur past bij de kwaliteit van de woning, een hogere huur ook kan voortkomen uit de woonwensen van een huurder en we altijd maatwerk bieden bij huurders met betalingsproblemen. Bovendien liepen we hierdoor huurinkomsten mis die we wel begroot hadden en waarmee we investeringen voor verbeteringen aan onze woningen hadden voorzien.

Toewijzing

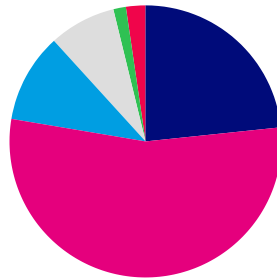
De ACo/[Thuis in de Achterhoek \(TidA\)](#) onderzocht over de periode 2016-2020 de slagingskansen van woningzoekenden (zie ook onder 'Beschikbaarheid'). In deze periode maakten de één en tweepersoonshuishoudens met de laagste inkomens de meeste kans op een woning van ons, variërend van 55 à 65%. Deels is dit toe schrijven aan wet- en regelgeving (passend toewijzen en focus op de laagste inkomens).

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

	Aantal nieuwe contracten	Aantal contracten passend toegewezen	Percentage contracten passend toegewezen
Tot AOW-leeftijd			
Huishouden 1 persoon	262	261	99,60%
Huishouden 2 personen	68	68	100%
Huishouden ≥ 3 personen	53	51	96,20%
Vanaf AOW-leeftijd			
Huishouden 1 persoon	36	33	91,70%
Huishouden 2 personen	11	9	81,80%
Huishouden ≥ 3 personen	0	0	0%
Studenten	8	8	100%
Statushouders			
Huishouden 1 of 2 personen	11	11	100%
Huishouden ≥ 3 personen	8	8	100%
Totaal	457	449	98,20%

Voor Site speelde ook mee dat we jarenlang bewust stuurden op het huisvesten van de primaire doelgroep (inkomens tot € 40.024). Hiermee voorzagen we in een behoefte, wat ook bleek uit de Aedes Benchmark over 2020. Bovendien kwamen ook in 2021 vooral de woningen met de laagste huren vrij.

Toewijzing per huurprijs (in aantal woningen)



■ ≤ € 442,46	141	■ > € 442,46 en ≤ € 633,25*	328	■ > € 442,46 en ≤ € 678,66**	64	■ > € 633,25 en ≤ € 752,33*	48
■ > € 678,66 en ≤ € 752,33**	9	■ > € 752,33 en ≤ € 9.999	14				

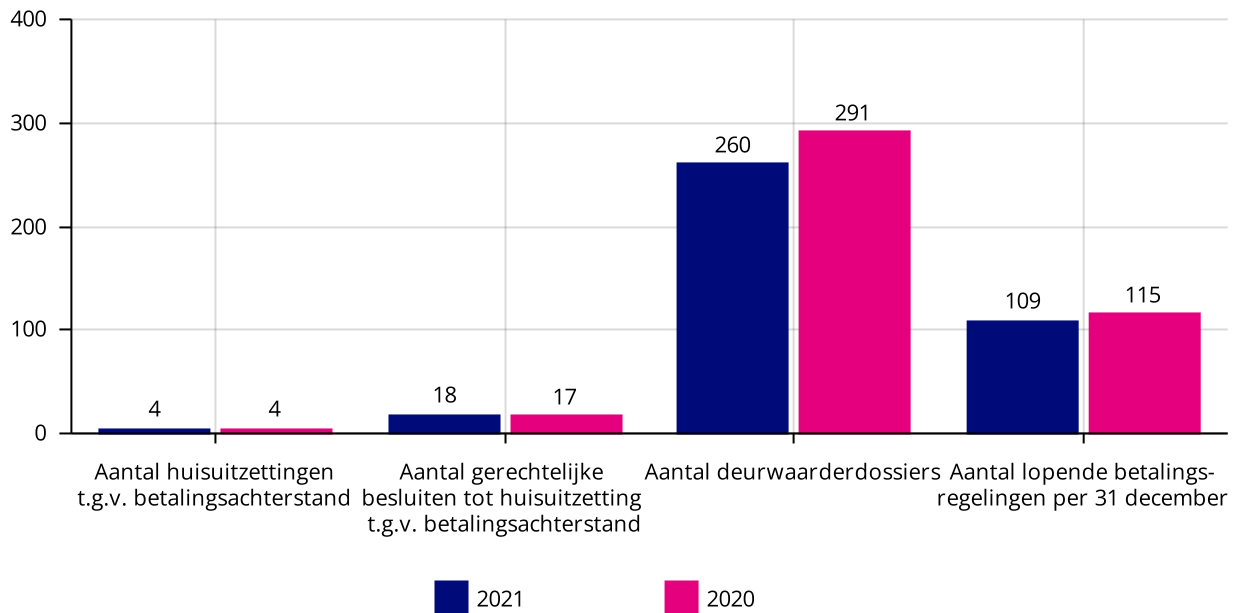
* huishoudens 1 of 2 personen, ** huishoudens ≥ 3 personen

Zoals al aangegeven groeide het besef dat woningzoekenden met een iets hoger inkomen (€ 40.024 en € 44.655), die ook op onze woningen zijn aangewezen, hierdoor te vaak buiten de boot vielen. Daarom besloten we een paar jaar geleden meer gebruik te maken van de wettelijke ruimte om 10% van onze vrijkomende woningen aan die groep toe te wijzen. Door het gebrek aan passend aanbod dat vrij kwam bleek dit lastig te halen: 98.3% van onze woningen wezen we toe aan de laagste inkomens, slechts 1.5% aan de iets hogere inkomens. Van de eveneens 10% toegestane vrije ruimte (waaronder toewijzing aan inkomens > € 44.655) realiseerden we 0.2%. Ook van die 10% willen we komende jaren, vanuit het perspectief van veerkracht in wijken, meer gebruik maken.

Huurders met betalingsproblemen

Vanuit de overtuiging dat iedereen een dak boven het hoofd moet kunnen hebben probeerden we samen met onze partners onze huurders aan het wonen te houden. We doen dit al jaren en boeken daarbij goede resultaten. Hoewel iedere huisuitzetting ten gevolge van betalingsachterstand er wat ons betreft één teveel is, zijn we blij dat dit aantal in 2021 ondanks de aanhoudende COVID-19-maatregelen niet toenam en dat het aantal deurwaarderdossiers, betalingsregelingen, aanmaningen en totale huurachterstand zelfs daalde.

Betalingsgedrag



Deels was dit toe te schrijven aan het grote aantal huurders van ons dat uitkeringsgerechtigd is. De COVID-19-maatregelen leidden (nog) niet tot een daling van hun inkomsten.

Dat laatste gold wel voor veel van de horecaondernemers die bij ons een bedrijfspand huren.

In lijn met 2020 gaven we hen, afhankelijk van hun omzet, naar rato korting op de huur of scholden we huur kwijt. In totaal ging dit om bijna € 35.000, hetgeen ruim 8% is van de huur die we normaliter hadden ontvangen.

In sommige gevallen konden we ondanks alle inspanningen echter niet anders dan de deurwaarder inschakelen of op andere manieren tot dwingende afspraken komen. Ook in die fase spanden we ons met onze partners in om ontruiming te voorkomen, hetgeen bij maar liefst veertien van de achttien cases lukte. Nieuw was dat we na een deurwaarders- of woonbepalingsgesprek maandelijks contact met de betreffende huurder hadden om te toetsen of de met elkaar gemaakte afspraken nog steeds volgens plan verliepen. Op die manier konden we bij dreigende stagnatie tijdig bijsturen. In dat kader waren ook blij met de samenwerking met [SchuldHulpMaatje](#) voor het zo nodig ondersteunen van de huurders van de woningen in de gemeente Oude IJsselstreek die we eind 2020 overnamen.

Na een intensieve voorbereidingsperiode lanceerden Sité, drie Amsterdamse collega-corporaties, het NIBUD, Hogeschool Amsterdam en INK begin 2021 de pilot 'Huren zonder zorgen', gericht op het voorkomen van financiële problemen voor zelfstandig wonende jongeren tussen de 18 en 27 jaar. Van de ruim 15 geïnteresseerden die zich bij Sité meldden doorliepen zes het volledige programma. Begin 2022 worden de landelijke pilot-resultaten bekend.



Wat betreft betaalbaar wonen zijn niet alleen de huurlasten relevant. De energielasten vormen een aanzienlijk aandeel. Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven proberen we deze zo laag mogelijk te houden door jaarlijks gemiddeld zo'n 250 woningen energiezuinig te maken en huurders te informeren over en te faciliteren bij hun energieverbruik. Aanvullend daarop besloten we de opbrengst van zonnepanelen op onze flats, bedoeld voor de algemene ruimtes, in ze zetten voor andere gebruikers.

Al die besparingen worden nagenoeg teniet gedaan door aanhoudende prijsverhogingen van energieleveranciers. Huurders die daardoor in de betalingsproblemen kwamen boden we maatwerk. Daartoe werkten we ook samen met gemeentes, [Buurtplein BV](#) en SchuldHulpMaatje.

Ook attendeerden we huurders op de mogelijkheid van extra gemeentelijke compensatie. Dit sloot aan bij het gesprek van de RvC en MT over betaalbaarheid, waarin de directeur van het NIBUD ons wees op de ruim 15% van de huurders in Nederland die onterecht geen gebruik maakt van toeslagen of subsidies. Zeker gelet op daling van de huurtoeslag omarmden we zijn advies om ons daarom niet alleen te richten op het oplossen van betalingsachterstanden, maar huurders ook te wijzen op de mogelijkheden om hun inkomsten op peil te houden.

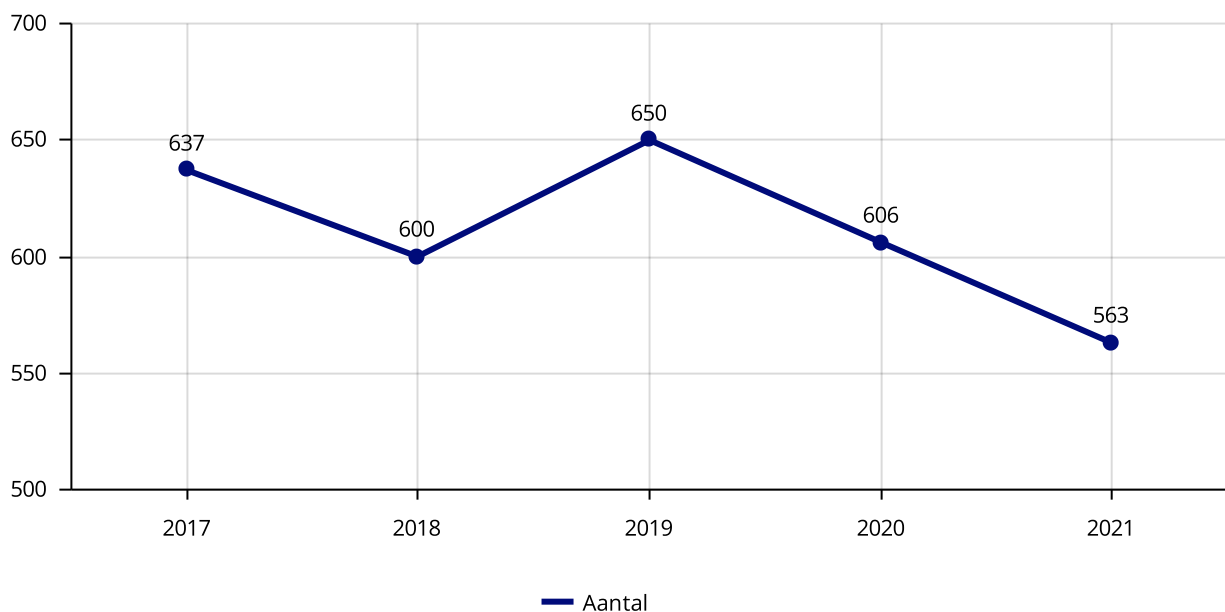
Beschikbaarheid van onze woningen

In algemene zin kregen we in 2021 scherper in beeld hoe onze volkshuisvestelijke opgave eruitziet en welke groepen daarbinnen al dan niet voldoende aan bod komen. De in ACo-verband uitgevoerde onderzoeken naar actuele woningmarktontwikkelingen en slagingskansen van woningzoekenden waren daarvoor zeer bruikbaar, evenals het in opdracht van de 8RHK Ambassadeurs uitgevoerde [Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek \(AWLO\)](#).

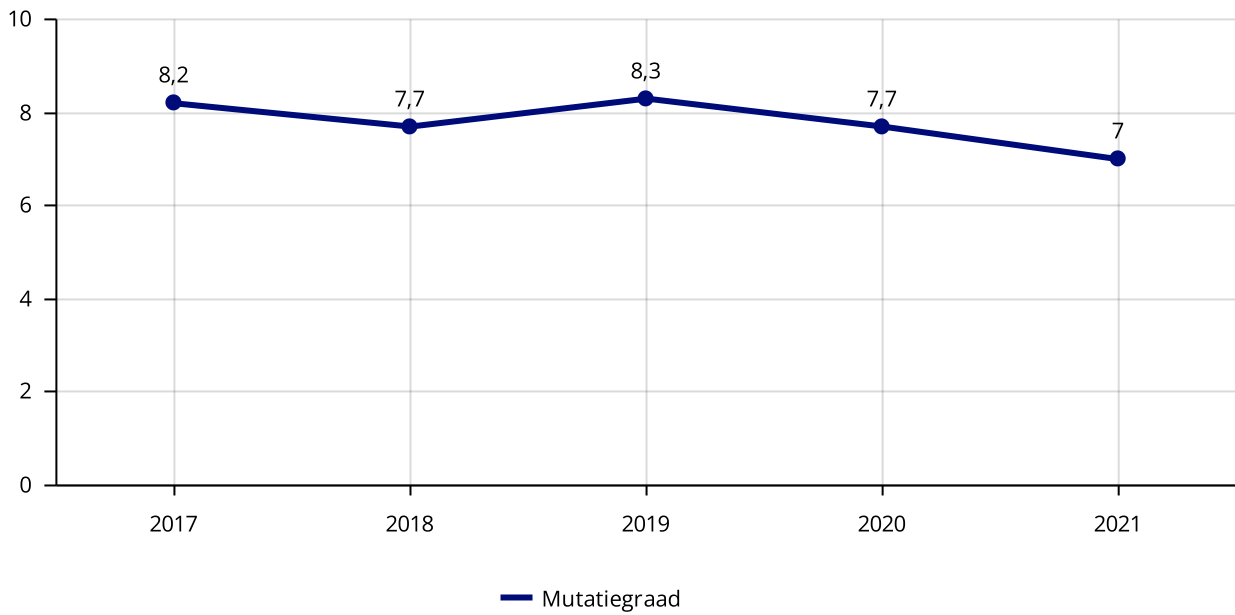
We constateerden dat we als corporaties over het algemeen een gedeeld beeld hebben en in staat zijn de handen daarvoor ineen te slaan. Dit helpt ons om de aanzienlijke uitdaging die voor ons ligt aan te gaan. Hoewel de druk op de voorraad sociale huurwoningen afgelopen jaren toenam, waren we tot 2021 goed in staat om actief woningzoekenden binnen redelijke termijn een dak boven het hoofd te bieden. In 2021 bleek het lastiger voor woningzoekenden om een woning te vinden. De groep woningzoekenden in de Achterhoek groeide hard en er kwamen minder woningen vrij. Het ligt daarom voor de hand dat de voorspelde bevolkingskrimp zich later zal voordoen dan we een aantal jaar geleden verwachtten.

Door de groei van het aantal zoekenden en het lagere aantal vrijkomende woningen hield de druk op onze eigen woningen aan. Het gemiddelde aantal reacties per woning liep sterk op naar een totaal gemiddelde van 318 (met een gemiddelde van 200, 332 en 143 in respectievelijk Bronckhorst, Doetinchem en Oude IJsselstreek), waarbij met name Doetinchem als centrumgemeente in de Achterhoek een grote aantrekkingskracht heeft.

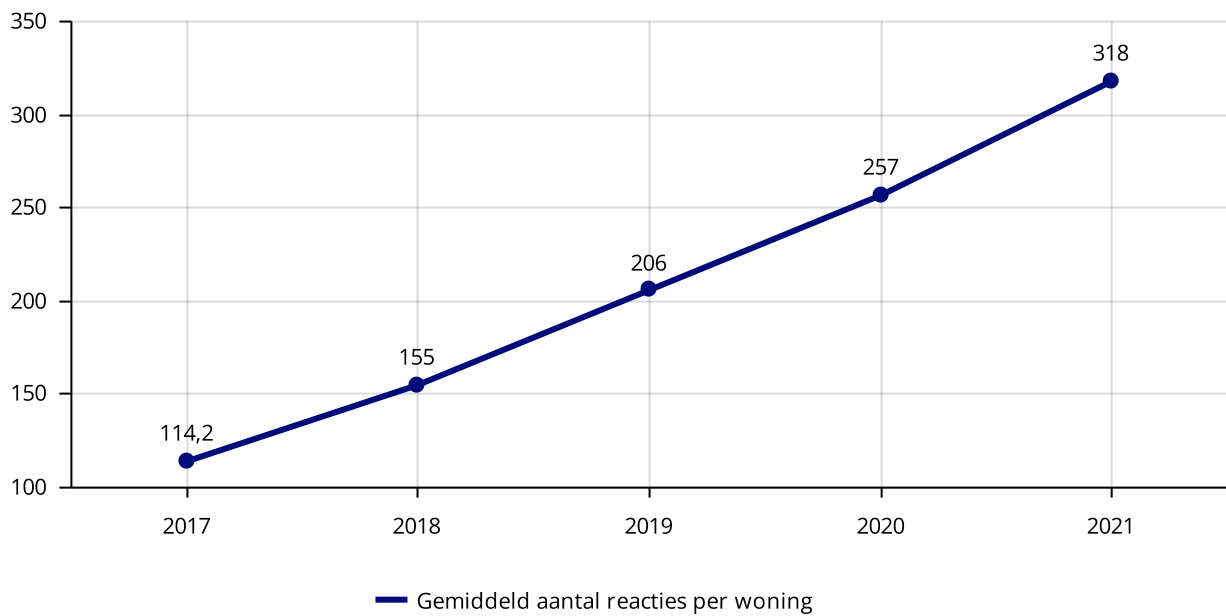
Ontwikkeling aantal mutaties 2017 - 2021



Ontwikkeling mutatiegraad 2017 - 2021



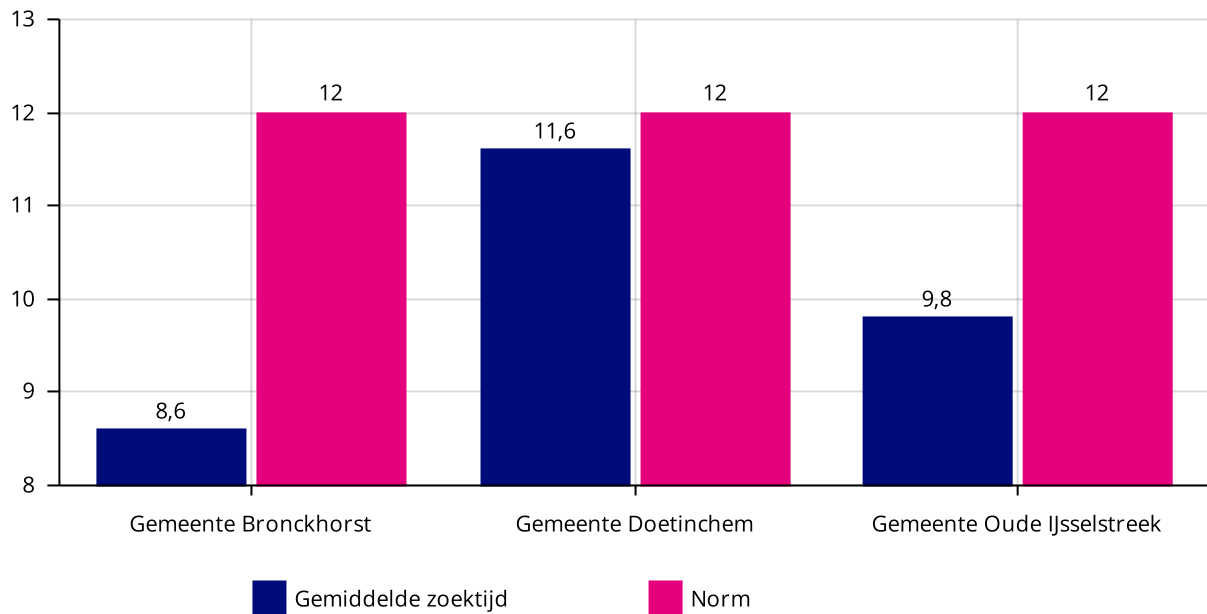
Ontwikkeling reactiegraad 2017 - 2021



Al jaren streven we als ACo naar een zoektijd van gemiddeld maximaal twaalf maanden voor actief woningzoekenden. Ondanks het groeiend aantal woningzoekenden en beperkt aantal vrijkomende woningen wisten we lang binnen deze norm te blijven. In 2021 fluctueerde de zoektijd in de gemeente Bronckhorst aanzienlijk. Ook in Doetinchem schommelde de zoektijd enigszins.

Gedurende het jaar waren er momenten waarop de gemiddeld maximale zoektijd onze norm overschreed. Op totaalniveau bleven we daarbinnen.

Gemiddelde zoektijd per gemeente (in maanden)



Het beeld dat het ACo-onderzoek naar de slagingskansen liet zien, zagen we in 2021 ook terug in de verschillen qua zoektijd tussen de verschillende doelgroepen. Dit had te maken met het vrijkomende aanbod, waarop we slechts beperkt invloed hadden, en met de toewijzingsregels die we hanteren (waaronder voorrang voor senioren en jongeren < 23 jaar. Op dit laatste stuurden we op diverse manieren bij. De uuthuuskes verlootten we met voorrang onder jongeren tussen de 23 en 28 jaar. Het begrip ‘uuthuus’, dat letterlijk ‘uit huis’ betekent, is op hen echt van toepassing. In het kader van de doorstroming wezen we de iets kleinere woningen in Wijnbergen met voorrang toe aan zittende huurders, zodat hun grotere eengezinswoning beschikbaar kwam voor grotere huishoudens. Daarnaast nam afgelopen jaren de druk van gemeenten en inwoners toe om onze woningen met voorrang toe te wijzen aan de bestaande bevolking. Bij wijze van proef pasten we dit in 2021 toe in Baak en Toldijk. Het slagingskansonderzoek analyseerde ook het effect van de verschillende typen toewijzing (loting, inschrijvingstijd) die we binnen TidA toepassen. Dat en de hierboven genoemde kansen per doelgroepen neemt de ACo mee in het woonruimteverdeelsysteem dat we in 2022 implementeren ter vervanging van het huidige systeem, Thuis in de Achterhoek.

Naast de beoogde doorstroming zetten we in 2021 actief in op het vergroten van de beschikbaarheid door woningen zoveel als mogelijk aansluitend te verhuren dan wel de periode waarin woningen tussen twee verhuringen in leeg staan zo laag mogelijk te houden. Door betere registratie kregen we in 2021 de oorzaken beter in beeld. Dit leidde tot procesoptimalisaties in het verhuurproces, waardoor we er in slaagden de leegstand enigszins terug te dringen. De leegstand die wordt veroorzaakt door de vervanging van badkamers, keukens en toiletten kunnen we nog verder optimaliseren, hetgeen we komend jaar oppakken.

(Regionale) woningmarkt

Het ACo-onderzoek naar slagingskansen liet zien hoe de opgave per doelgroep er de komende jaren uitziet.

Daarnaast was de teneur in recente onderzoeken naar de Achterhoekse woningmarkt dat tot 2030 Achterhoek breed niet 1.200 maar 4.800 woningen moeten worden toegevoegd. Als ACo vinden we dit ambitieus. We zien de groeiende vraag en de woningmarktdruk op de korte termijn, maar zijn ons ook zeer bewust van de prognoses op de langere termijn. We bewegen mee in het toevoegen van woningen de komende periode en maken tegelijkertijd een doorkijk naar omvang en toekomstbestendigheid van ons totale bezit op de langere termijn.

Sité maakte in een eerder stadium al afspraken met gemeente Doetinchem over extra toe te voegen woningen tot 2025. Wel houden we -in ACo-verband- vast aan de huidige verdeling tussen sociale huur en koop. Dit betekent dat circa 25% van de groeiscenario's in het AWLO voorziet in sociale huurwoningen.



4. Samen werken

We zijn en blijven ervan overtuigd dat samenwerking met anderen binnen en buiten de regio noodzakelijk is om aan onze opgaven te voldoen. We blijven hierin zichtbaar initiatief nemen. We geven er elke dag rekenschap aan dat we met publiek geld werken. Waardering door de klant is een belangrijke meetlat voor ons succes.

Onze huurders

Onze huurders vormen ons bestaansrecht. Onze maatschappelijke doelstellingen kunnen we daarom alleen waarmaken als we goed luisteren naar hun wensen en zowel mét als vóór hen er voor zorgen dat we hier zoveel mogelijk op aansluiten. Bij die aanspreekbaarheid hoort dat we ons bij inhoudelijke keuzes goed rekenschap geven van de behoeftes van onze huurders. Daarnaast is het zaak dat onze dienstverlening efficiënt en adequaat is: vlot, helder en transparant. We constateren dat we er in 2021 goed in slaagden gehoor te geven aan de woonwensen van huurders bij projecten en dat we ons uiterste best doen om ook in andere behoeftes van hen te voorzien. Daarin zijn verbeterlagen te maken waar we komende periode alert op zijn.

Bewonersvereniging Siverder

Bij een aanspreekbare verhuurder past een krachtige huurdersorganisatie. Bewonersvereniging Siverder behartigt al jaren de belangen van onze huurders en was daarmee ook in 2021 voor ons een belangrijke partner. Vanuit de wet- en regelgeving is een aanzienlijke verantwoordelijkheid bij Siverder belegd. We realiseren ons goed dat dit veel van haar vrijwilligers vraagt, hebben dan ook waardering voor hun inzet en betrokkenheid in 2021 en zetten de financiering van externe ondersteuning voor Siverder in 2021 voort.

Ook zijn we blij dat het bestuur weer vol op sterkte was. Naast de reguliere vergaderingen met de directeur-bestuurder sprak het bestuur met een delegatie van de RvC, koos het samen met de RvC een nieuwe huurderscommissaris (zie ook 'Verslag van de Raad van Commissarissen'), nam het deel aan diverse klankbordgroepen en panels van Sité en was het enthousiast deelnemer aan de gesprekken met partijen over de warmtetransitievisie van gemeente Doetinchem. Ook de aanwezigheid van bestuursleden bij activiteiten in de wijk maakte dat Siverder zichtbaar was voor huurders.

We waren blij met het positieve advies van Siverder over onze herijkte visie op betaalbaarheid, het streefhuurbeleid en onze nieuwe vergoedingensystematiek voor zonnepanelen, de steun voor ons bezwaar tegen de Wet Eenmalige huurverlaging (zie onder 'Wet- & regelgeving') en onze bereidheid tot het realiseren van tijdelijke huisvesting en de druk op gemeenten op Sité voorrang te geven zodra er gronden vrij komen om nieuwbouw te realiseren. Sité en Siverder slaagden er ook in gezamenlijk een lijn te bepalen rond het met voorrang huisvesten van mensen uit eigen kern. Tegelijkertijd dagen we Siverder sinds een aantal jaar uit een krachtiger geluid te horen. We constateren dat dit in 2021 goed uit de verf kwam. Siverder stelde het huidige woonruimteverdeelsysteem (web) aan de orde en deed suggesties voor aanpassingen. Ook vroeg Siverder goed door op onze afwegingen om de huren van niet-gereguleerde contracten en andere objecten inflatievolgend te verhogen, was ze kritisch op het EnergiePrestatieVergoeding (EPV)-concept en bracht ze constructieve verbeterpunten in voor onze omgang met reparatieklachten. Siverder groeide afgelopen jaren ook in het overleg met Sité en de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem over de biedingen van Sité en de onderlinge prestatieafspraken. Zo bepleitte ze garanties in de prestatieafspraken over het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal aan nieuwbouwwoningen -en daarmee voor voorrang voor Sité bij vrijkomen van gronden-, maakte ze zich richting de gemeente hard voor de realisatie van sociale huurwoningen in Bronckhorst en vroeg ze aandacht voor de veerkracht van kwetsbare wijken en buurten.

Een greep uit de andere onderwerpen die Sité dan wel Siverder agendeerde voor het reguliere overleg: de prestaties van Sité in 2020, de plannen voor en voortgang van onze renovatie- en (sloop/)nieuwprojecten, het beleid rond het medehuuderschap, de bereidheid van Sité tot het realiseren van tijdelijke huisvestingsmogelijkheden en het op verzoek van huurders plaatsen van zonnepanelen, de leningruil met Vestia, de onderhoudspartner bij onze installaties, mogelijkheden tot woningruil, het verloop van haar eigen Algemene Leden Vergadering, de uitkomsten van het klantpanel over fijn wonen, de energietransitie in het werkgebied van Sité, het beleid rond door huurders zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek en het AWLO, de medewerking van en samenwerking met gemeente Bronckhorst bij vastgoedprojecten, onze conceptmeerjarenkoers, de vrijheid van corporaties om zorgpartners te kiezen, ons aircobeleid, het informatiepakket voor huurders van renovatiewoningen, het contact tussen Siverder en [gemeente Oude IJsselstreek](#), de huurdersweek van Sité, huurdersparticipatie bij de uitvoering van ons CO₂-koersplan, (druggerelateerde) overlast en ondermijning.

Dienstverlening

Een goede dienstverlening aan onze huurders bestaat er onder meer uit dat we aanspreekbaar zijn op hun woonwensen. In hoofdstuk 1 beschrijven we hoe we dat in 2021 deden.

Dienstverlening bestaat daarnaast uit het digitaal of fysiek faciliteren van huurders en woningzoekenden in hun contact met ons of het zoeken naar informatie.

Ons uitgangspunt is dat degenen die dat willen zich zoveel mogelijk zelf digitaal redden en dat we er op andere manieren zijn voor mensen die op een of andere manier hulp van ons nodig hebben. Op diverse manieren spanden we ons in 2021 in om hierin te voorzien. Nadat we in 2020 de klantontvangst (en aanspreekbaarheid) op ons kantoor verbeterden door de begane grond anders in te richten, werd het tijd ook onze digitale dienstverlening hier meer op aan te sluiten. In 2021 legden we daartoe de uitgangspunten vast voor een, mede met onze huurders te ontwikkelen, nieuw klantportaal dat we in 2022 implementeren. Vooruitlopend daarop digitaliseerden we het informatiepakket en andere brochures en stelden een duurzaam welkomstcadeau samen.

Aanspreekbaar zijn betekent ook dat we ons begrijpelijk uiten. Daartoe stelden we een schrijfwijzer op en trainden we medewerkers om in brieven, emailberichten, social media en onze website begrijpelijker teksten op te stellen. Via onze goed bezochte website en social media en bewonersblad Accent legden we uit wat we deden, waar we voor stonden en welke keuzes we daarbij maakten.

Aantal volgers op social media in 2021

FACEBOOK

LINKEDIN

TWITTER

1.292

(2020: 1.125)



2.102

(2020: 1.834)



2.328

(2020: 2.346)



Huurderswaardering

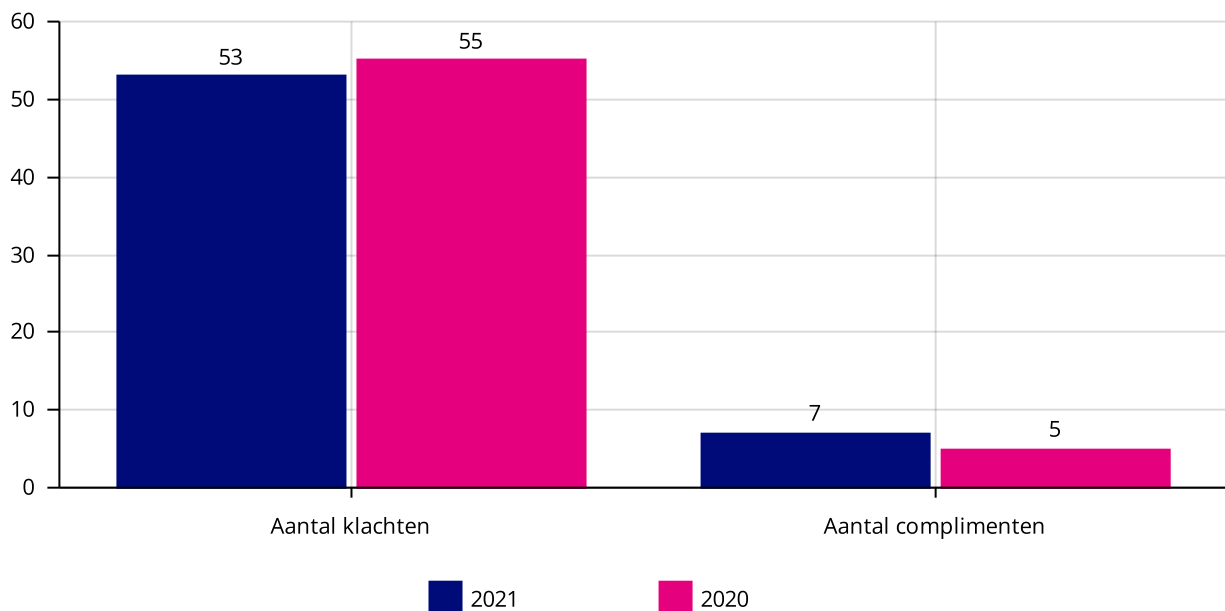
Natuurlijk waren onze inspanningen erop gericht dat onze huurders tevreden zijn.

Dit toetsen we met diverse metingen. We voerden voor en na renovatiewerkzaamheden digitale enquêtes uit, maar persoonlijke gesprekken waren minstens zo waardevol. Bijvoorbeeld in Overstegen, waar huurders over het algemeen blij waren met het wooncomfort en soms ook kritische punten meegaven waar we iets mee konden.

We waren blij met de substantiële verbetering in de Aedes Benchmark op het oordeel van vertrokken huurders (van 6.4 naar 7.1) en het aanhoudend positieve huurdersoordeel over het afhandelen van reparaties door [De Naobers](#) en [De Variabele](#), dat met een 8 boven het landelijke gemiddelde lag.

We streven naar zo min mogelijk klachten en zetten nog meer in om direct te schakelen met huurders bij vragen en klachten. In sommige gevallen kunnen we daarmee niet voorkomen dat zaken tot een officiële klacht leiden.

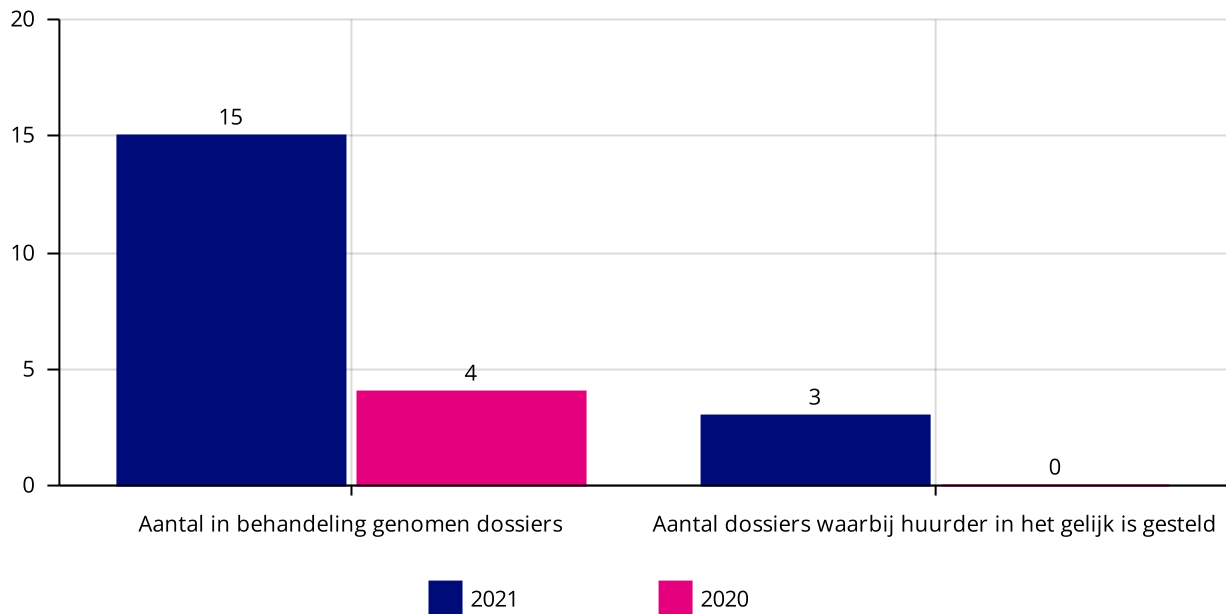
Klachten & complimenten



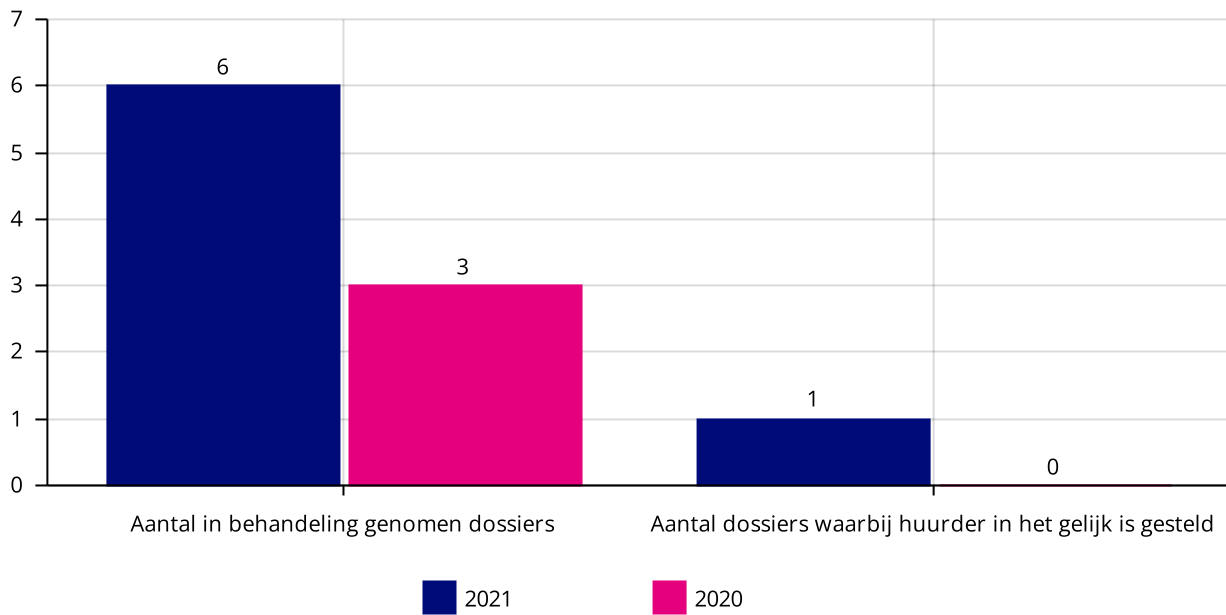
In 2021 optimaliseerden we ons klachtenproces, waardoor we sneller opnieuw in gesprek kwamen met huurders en (samen met hen) tot een oplossing kwamen en voorkwamen dat het dossier werd doorgeleid naar de [Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland](#) of [Huurcommissie](#). Helaas zagen we daarin een stijging ten opzichte van 2020. In veel cases ging het om de afhandeling van onderhoudswerkzaamheden. Gelet op de jaarlijks ruim 10.000 uitgevoerde onderhoudsactiviteiten viel het aantal klachten relatief mee.

Wat betreft de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland speelde mee dat huurders haar soms direct inschakelen zonder hun klacht bij ons is in te dienen. In ACo-verband werkten we in 2021 aan betere communicatie en afstemming met de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland.

Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland



Huurcommissie



Bij vier van de 15 door de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland in behandeling genomen dossiers ging het om dossiers die in 2020 waren geopend. Bij drie van de dossiers kwamen we met de betreffende huurder tot een oplossing alvorens het tot een zitting kwam. Naar verwachting gebeurt dat begin 2022 ook bij een vierde dossier.

Van de zes dossiers die de Huurcommissie in behandeling nam, zijn er twee definitief afgesloten en werd Site daarbij in het gelijk gesteld.

Op een aantal dossiers werden we in het ongelijk gesteld. We constateerden dat zaken met name te hoog opliepen door (te weinig) communicatie. Dit was een belangrijk aandachtspunt dat we meenamen bij de optimalisatie van onze klachtenprocedure.

Het aantal klachtdossiers viel relatief mee en de Aedes Benchmark-score op het onderdeel ervaren woonkwaliteit verbeterde. Wel bleef dit achter bij het gemiddelde. Gelet op de vele onderhouds- en renovatiewerkzaamheden van afgelopen jaren vonden we dit lastig te duiden. Nadere analyse wees uit dat we met ons renovatieprogramma komende jaren op de goede weg zijn, maar dat de verwachting van nieuwe huurders over de opleverstaat van hun mutatiewoning van invloed is op hun lagere oordeel. Dit nemen we mee in de complexbeheerplannen en de gesprekken hierover met onze RGS-partners (ResultaatGerichteSamenwerking).

Samenwerking in de regio... en daarbuiten

Het realiseren van onze maatschappelijke opgave doen we niet alleen voor en met onze huurders.

Omdat de diverse levensdomeinen in veel opzichten onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden kunnen we niet zonder de inzet van onze professionele partners. We zijn er van overtuigd dat we alleen samen de uitdagingen die op elk van ons afkomen het hoofd kunnen bieden. Ieder vanuit een eigen invalshoek en rol. Ook in 2021 deden we dat op lokaal en regionaal niveau. Ook voelen we ons mede verantwoordelijk voor de sociale huisvesting op landelijk niveau. Dat was een van de overwegingen om in te stemmen met de oplossingsrichting voor het Vestia-dossier en de investering die dit komende decennia van ons vraagt (zie verderop).

De regio

Wonen en veel andere belangrijke thema's overstijgen dorps- en gemeentegrenzen. We hechten daarom veel waarde aan de 8RHK Ambassadeurs, het samenwerkingsverband van de Achterhoekse gemeenten, bedrijfsleven, corporaties en andere maatschappelijke organisaties. Samen bundelden we de krachten voor het realiseren van de [Achterhoek Visie 2030](#), gericht op een bloeiende economie en kwaliteit van leven en met daarbij een gezamenlijke lobby richting provincie Gelderland, het Rijk en de Europese Unie. Het werk van de 8RHK Ambassadeurs raakt rechtstreeks onze huurders en daarmee ons werk. Daarom is het belangrijk daar als corporatie actief aan bij te dragen. Samen met [ProWonen](#), Wonion, [De Woonplaats](#) en -op onderdelen- [Plavei](#) focusten we ons als ACo op woningmarkt, duurzaamheid en circulair bouwen. De directeur-bestuurder van Site nam namens de ACo deel aan de thematafel Wonen & Vastgoed en zat als voorzitter van de ACo in de Achterhoek Board.

De corporaties

Site kijkt positief terug op de samenwerking binnen de ACo omdat de transitie van 'samenwerken' naar 'echt samen aan het werk' op alle niveaus zichtbaar was. We voerden een actueel woningmarktonderzoek uit, onderzochten de slagingskansen voor woningzoekenden, legden de basis voor een nieuw woonruimteverdeelsysteem, startten met andere partners de pilot Housing First en scherpten onze kijk op ondermijning aan.

De thema's die in de Achterhoek aan de orde zijn, spelen ook in Twente. Daarom werken we als ACo ook al enige jaren samen met de [WoON Twente](#), de alliantie van Twentse corporaties. In eerste instantie deden we dit als er iets te lobbyen viel. In 2021 breidden we dit uit door, behorend tot dezelfde woningmarktregio Oost, samen mee te doen aan de regionale pilot Opgaven & Middelen. Het algemene beeld dat daaruit ontstond is dat we, uitgaande van onze huidige (verduurzamings)opgave, rond 2035 en daarna allemaal door de financiële ondergrenzen zakken. Dit sterkt onze eigen opvatting dat het zaak is als corporaties samen toe te werken naar een lange termijnvisie die onze (financiële) continuïteit waarborgt en er daarmee ook voor zorgt dat we zelf kunnen blijven bepalen hoe we onze opgave aangaan en ons dit niet door Aedes en het Rijk laten voorschrijven.

We spraken daar ook niet alleen over, we leerden ook van elkaar. In 2022 zetten we dit voort, bijvoorbeeld rond de praktische uitvoering van de verduurzamingsopgave.

Waar aan de orde zoeken we ook de samenwerking met andere regio's met een vergelijkbare opgave en dreigend tekort aan middelen. Zo zetten we samen met onze collega's uit de rest van Noordoost Nederland de [campagne scheefbeleid](#) tegen het landelijke woonbeleid voort. Hiermee riepen we 'Den Haag' op ook aandacht te hebben voor de specifieke opgave in ons werkgebied.

Lokale maatschappelijk speelveld

De lijnen die regionaal werden uitgezet kregen hun vertaalslag op lokaal niveau. Daarnaast voorziet de Woningwet in richtlijnen voor de samenwerking tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.



In deze is relevant dat de relatie en samenwerking met alle relevante maatschappelijke partners in de drie gemeenten waar onze woningen staan goed verliep.

Met partners als [Autimaat](#), Buha, Buurtplein BV, [GGNet](#), Graafschap College, IrisZorg, [Laborijn](#), Leger des Heils, politie, Present, SchuldHulpMaatje en Sensire zetten we de bestaande samenwerking voort, verstevigden haar of breidden haar uit. Dit alles gericht op het huurders aan het wonen houden in een leefbare woonomgeving. Op alle niveaus waren we goed in staat met elkaar te schakelen. De ritssluiting is op orde.

Ook gemeenten speelden hierbij een belangrijke rol. Daarnaast voorziet de Woningwet in een formele relatie tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

Gemeente Oude IJsselstreek -met wie we door de overname van de ruim 100 woningen in deze gemeente eind 2020, een 'formele' relatie hebben- was blij met de wijze waarop we haar betrokken bij onder meer het opstellen van onze meerjarenkoers. Door de temporisering die de gemeente voor ogen heeft was afstemming rond haar energietransitieplannen nog niet nodig. Ook kwamen we overeen dat prestatieafspraken nu niet aan de orde zijn. Wel legden we richting de gemeente vast wat, in relatie tot ons bezit in Ulft, onze plannen in 2022 zijn.

Met de twee andere gemeenten voerden we de voor 2021 gemaakte prestatieafspraken met Siverder, die grotendeels onze gezamenlijke 'agenda' vormden, uit. Het gezamenlijk bespreken van de voortgang verliep constructief.

Met inachtneming van de gemeentelijke woonvisies, de wensen van Siverder en ons eigen beleid, begroting en bieding maakten we prestatieafspraken voor 2022. Site omarmt de ontwikkeling die we gezamenlijk in gang zetten om deze nog meer sturend te laten zijn.

Net als in de rest van Nederland was ook de woningmarkt een belangrijk onderwerp van gesprek met gemeenten Bronckhorst en Doetinchem. Naarmate de druk op de woningmarkt en berichtgeving daarover in de media

aanhield, werd ook het verschil in visie hierop zichtbaarder. Dit gold voor zowel het totaal aantal benodigde woningen als het aandeel sociale huurwoningen.

We waren -en zijn- ons bewust van de urgentie om onze eigen nieuwbouwpoging voortvarend te realiseren. Gelet op het demografische perspectief blijven we tegelijkertijd hameren op de noodzaak de bestaande voorraad toekomstproof te maken en een weloverwogen nieuwbouwpoging qua aantallen en type. We blijven daarom kritisch op de te eendimensionale oproep tot 'bouwen bouwen bouwen', maar zijn bereid hierin een extra stap te zetten. Zowel daarvoor als voor de opgave die we zelf nodig achten is de rol die gemeenten in deze hebben bepalend: van hen verlangen we visie op wat nodig is, betaalbare bouwgrond en voldoende capaciteit voor de vergunningenprocedures.

Naast de discussie over het totaal aantal benodigde woningen werd de verdeling ervan een steeds belangrijker issue. Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven spitste zich dit met name toe op de toewijzing aan bijzondere doelgroepen, waarover we de gemeenten oproepen meer gezamenlijk prioriteiten te gaan stellen en te komen tot creatieve oplossingen.

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen raakt een ander thema: de veerkracht in kwetsbare buurten. Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven speelt dit vooral in de gemeente Doetinchem.

Afgelopen jaar zijn we druk geweest om de urgentie hiervan bij alle partijen op de agenda zetten, zodat we komend jaar met de neuzen dezelfde kant op aan de slag kunnen.

Een ander onderwerp dat rechtstreeks onze maatschappelijke opgave raakt, was de verplichting voor gemeenten in 2021 te beschikken over een warmtetransitievisie om in 2050 aardgasvrij te kunnen zijn. Site zat aan tafel bij Bronckhorst en Doetinchem en is tot dusverre tevreden over de stappen en fasering die beide gemeenten voor ogen hebben en de aandacht voor de particuliere woningvoorraad.

Concluderend stellen we vast dat we door de jarenlang met elkaar opgebouwde relatie in staat waren om ook op de uitdagender thema's met respect voor elkaars belangen en verantwoordelijkheden goed met elkaar in gesprek te blijven.

Vastgoedsector

De vastgoedpartijen waarmee we samenwerken zijn onmisbaar voor het toekomstproof maken en houden van onze woningen, waarbij in 2021 en komende jaren de nadruk ligt op verduurzaming. De regisserende rol die we daarbij voor onszelf voor ogen hebben bouwden we verder uit: een vaste groep ontwikkelpartijen kreeg de (innovatieve) ruimte onze plannen uit te werken en uit te voeren.

Zelf focusten we bij nieuwbouw op de conceptuele inkoop en het turn key afnemen van woningen. Het betrekken van marktpartijen bij renovatieprojecten haalden we naar voren, zodat we hun kennis vroegtijdig konden benutten voor een effectief en efficiënt realisatietraject.

Uit de diverse projectevaluaties die we in 2021 uitvoerden bleek die werkwijze over het algemeen goed uit te pakken. Het oordeel van huurders woog daarin zwaar.

Daarnaast maakten we heldere afspraken over de voortgang in projecten en de daarmee gemoeide (financiële) risico's.

De RGS-partners die al jaren het onderhoud aan de binnenkant van onze woningen uitvoeren zetten dit naar tevredenheid voort. Nadat we er in 2020 al voor kozen om de kosten van reparatieonderhoud bij hen af te kopen, besloten we in 2021 dit vanaf 2022 ook te doen bij mutatieonderhoud. Hierdoor komen we ook op dit terrein meer in de juiste rol die ons ook in de toekomst veel efficiency oplevert. Tenslotte legden we de basis voor een RGS-constructie bij onderhoudswerkzaamheden aan de buitenkant van onze woningen.

Wet- & regelgeving

De maatschappelijke opgave die er ligt is uitgangspunt bij onze inzet voor het toekomstbestendig maken en houden van de Achterhoek. Daarbij namen we ook in 2021 de vigerende wet- en regelgeving in acht en gaven daar zo praktisch mogelijk invulling aan: wat per se in 2021 moest gebeuren, voerden we overeenkomstig uit. Voor zover er de ruimte is om dit te doen, voeren we het andere fasegewijs uit. Daarbij nemen we steeds in ogenschouw of, wanneer en op welke manier we ons werk moeten bijstellen. In het Verslag van de Raad van Commissarissen verantwoordden we ons over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties.

De reeds bestaande wet- en regelgeving rond onze primaire processen en relatie met huurdersorganisaties en gemeenten voerden we overeenkomstig uit. Zoals in eerdere hoofdstukken is aangegeven pasten we ook de Wet Eenmalige huurverlaging en bevrozing van huren bij gereguleerde contracten overeenkomstig toe en implementeerden we de zogeheten NTA8800 die in 2021 van kracht werd voor het bepalen van de energielabels.

Aanvullend hierop implementeerden we -met instemming van bewonersvereniging Siverder- de met de Belastingdienst gemaakte afspraken over het bij huurders in rekening brengen van zonnepanelen, maakten we ons kantoor per 1 juli rookvrij, volgden we de vigerende richtlijnen van het Rijk met betrekking tot COVID-19, voerden we de CAO Woondiensten 2021 uit en droegen we de heffingen aan Den Haag af.

Overeenkomstig de vereisten van het [Waarborgfonds Sociale Woningbouw \(WSW\)](#), in het kader van zijn Strategisch programma verhoogden we onze volmacht aan het WSW, trokken we een obligolening aan en maakten we nieuwe afspraken met de drie gemeenten over de zogeheten 'achtervang' voor corporaties.

Wat betreft de gewijzigde Woningwet en aanscherping van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen constateerden we dat deze in elk geval in 2021 geen aanpassing van ons vereisten en dat we een aantal onderdelen zo nodig vanaf 2022 oppakken.

Tevens bereidden we ons alvast voor op Europees aanbesteden voor het geval het juridische geschil tussen de Europese Commissie en Nederland hierover woningcorporaties ons hiertoe verplicht.

Los van de bepalingen die in 2021 op ons afkwamen, voorzag onze Controle- & Auditplanning onder meer in een jaarlijkse check op de actualiteit van onze statuten en interne reglementen, dat ons op dat terrein 'bij de tijd' hield.

Financiën

Een gunstige verhouding tussen ons eigen en vreemd vermogen plus onze vrij behouden financiële koers zorgden er jarenlang voor dat wij ons in een relatief comfortabele financiële positie bevonden.

Een goed teken was dat uit de Aedes Benchmark over 2020 een betere score op het onderdeel bedrijfslasten bleek en we hiermee in de beste groep (A) belandden.

In 2021 werd, mede door de uitkomsten van de regionale pilot Opgaven & Middelen in Oost-Nederland, echter duidelijker dat onze financiële positie op termijn steeds meer onder druk komt te staan. Aan de opgaven-kant is met name de forse verduurzamingsopgave relevant, aan de middelen-kant is de toenemende financiële bemoeienis van

het Rijk met zowel onze inkomsten (waaronder de ingrepen in ons huurbeleid) als uitgaven (heffingen en fiscale afdrachten) merkbaar. Hoewel we wat de verhuurderheffing betreft maximaal gebruik maakten van de mogelijkheden om voor vermindering in aanmerking te komen, bleef het bedrag substantieel en zijn we blij dat deze oneigenlijke belasting op onze huurders vanaf 2023 wordt afgeschaft.

Afdracht aan het Rijk

	2021	2020
ATAD	€ 548.000	€ 301.000
Saneringsheffing	€ 0	€ 0
Vennootschapsbelasting	€ 1.344.000	€ 1.873.000
Verhuurderheffing	€ 5.951.095	€ 5.917.348

De oplossingsrichting om definitief het probleem 'Vestia' op te lossen kon, alles tegen elkaar afwegend, op onze steun rekenen. Het behoud van een maximum aan regie op dit dossier en de continuïteit van het borgingsstelsel dat het voor ons als corporatie mogelijk maakt onder gunstiger voorwaarden externe financiering aan te trekken, waren hierbij doorslaggevende overwegingen.

Tegelijkertijd kost de hiermee gemoeide leningruil ons komende decennia € 4.1 miljoen aan zogeheten 'volkshuisvestelijke' bijdrage.

Los van elkaar zijn al die factoren voor ons financieel verantwoord te dragen zonder dat onze continuïteit op de langere termijn in het gedrang raakt. De combinatie ervan dwingt ons verder vooruit te kijken en onze financiën meer richtinggevend te laten zijn. In 2021 zetten we daartoe de eerste stappen om onze financiële polsstok te verkennen, in 2022 werken we dit verder uit.

Efficiency

In het verlengde van bovenstaande is de 'knop' beïnvloedbare bedrijfslasten cruciaal om zoveel als mogelijk zelf grip te houden op te houden op onze uitgaven. Dit vereist een effectieve en efficiënte organisatie, zowel in de inhoudelijke keuzes die we maken als de wijze waarop we ons werk uitvoeren. Wat dit laatste betreft is de ontwikkeling naar een regierol bij vastgoedactiviteiten (zie hierboven) relevant.

Intussen zetten we ook op andere fronten de lijn voort in de focus op onze corebusiness. De verkoop van Hof van Parijs en Hof van Rome is daar een voorbeeld van. Dit geldt ook voor de verkoop van het bedrijfspand aan de Kolonel Wilsonstraat in Doetinchem omdat de transformatie naar of nieuwbouw van betaalbare woningen op deze plek voor ons financieel niet haalbaar bleek. De actualisatie van ons parkeerbeleid voorzag in de uniformering van de hiermee gemoeide huurprijzen en het afstoten van een aantal parkeerplaatsen en droeg daarmee bij aan transparantie richting onze huurders en efficiencyvoordeel voor onszelf.

Daarnaast zagen we ook intern nog genoeg kansen om onze processen te optimaliseren en de sturing erop te verbeteren. De implementatie van de vastgoedsturing, waarvoor het in hoofdstuk 3 genoemde portefeuilleplan en CO₂-koersplan elementaire bouwstenen zijn, was cruciaal. Ook de voorbereiding op een meer integrale meerjarenonderhoudsbegroting was een stap in de goede richting, evenals de verdergaande digitalisering van onze processen.

Ook bij de monitoring en sturing op andere processen maakten we weer slagen, bijvoorbeeld bij het actueel houden

van de woningwaarderingssystemen en het verder uitrollen van zaakgericht werken bij overlast. Tevens droegen het optimaliseren van de begrotings- en verantwoordingscyclus en de herijking van de stuuritems en rapportagetools daar aan bij. Kern daarvan is dat we steeds beter inzicht krijgen in de werkelijk relevante onderdelen van ons werk en daar adequaat op kunnen bijsturen.

De COVID-19-maatregelen zorgden ervoor dat we veel thuiswerkten. We zorgden dat medewerkers daartoe optimaal gefaciliteerd werden, maar waren ook kritisch op kosten die we hierdoor konden besparen. Kantoorkosten schroefden we terug, evenals de thuiswerkvergoeding. De vaste onkostenvergoeding voor woon-werkverkeer vervingen we door declaraties op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Extern oordeel

De [Autoriteit woningcorporaties \(Aw\)](#), het WSW en externe accountant [BDO](#) beoordeelden onze prestaties en functioneren. In lijn met voorgaande jaren constateerden we dat het externe oordeel steeds gedetailleerder wordt. Tegelijkertijd stellen we vast dat hun oordeel in de volle breedte positief was en beschouwen we de verdiepingsverslagen als positief. In geen van de gevallen leidde het externe oordeel tot interventies.

De Aw voerde de vierjaarlijkse governance-inspectie bij Sité uit. Op basis van onze stukken en gesprekken met de organisatie en de RvC classificeerde de Aw het risico op alle onderdelen van haar beoordelingskader als laag. Extra blij waren met de waardering van de Aw voor onze professionalisering op het gebied van vastgoedsturing en aanspreekbaarheid. Ook voelen we ons gesterkt in haar erkenning van het belang dat we er aan hechten om ons veel meer op de lange termijn te richten.

Aan het einde van het jaar ontvingen we een positief oordeel van de Aw over de rechtmatigheid van ons verslagjaar 2020.

Het jaarlijkse oordeel van het WSW over ons risicoprofiel en borgingsplafond leidde niet tot aanpassingen van onze borgbaarheid.

Het oordeel van accountant BDO was in zowel het accountantsverslag over 2020 als de managementletter over 2021 zeer positief. Samengevat stelde BDO vast dat onze financiën op orde waren, onze financiële continuïteit geborgd en we voldoen aan de strengere vereisten aan onze status van Organisatie van Openbaar Belang (OOB). De aandachtspunten die BDO in haar managementletter op basis van haar interim-controle 2021 benoemde kwalificeerde zichzelf als laag. We waren bijzonder tevreden met het grondige onderzoek naar onze ICT/informatiebeveiliging op basis waarvan BDO oordeelde dat Sité in control is.

Aanvullend op dit sectorspecifieke toezicht ondergingen we ook een milieucontrole van gemeente Doetinchem op ons kantoor. Hierbij werd onder meer gekeken naar het scheiden van afval en geluidshinder. De oordeel van de gemeente was positief en leidde niet tot interventies.

In 2020 lieten we door een gecertificeerde ARBO-deskundige een risico-inventarisatie uitvoeren. Hierbij werd onder meer gekeken naar ons ARBO- en verzuimbeleid en de aansluiting op relevante actuele wetgeving. In 2021 ontvingen we het oordeel tot de laagste risicoklasse te behoren. Het rapport bevatte ook handreikingen om, onder meer COVID-19-gerelateerd, mee aan de slag te kunnen.

Organisatie

Omdat we als maatschappelijke organisatie werken met geld dat we vooral van onze huurders ontvangen leggen we in onze jaarverslagen uitgebreid verantwoording af over de besteding daarvan.

Voor het waarmaken van onze maatschappelijke ambities zijn echter niet alleen onze financiële middelen cruciaal. Onze medewerkers maken daadwerkelijk het verschil. Alles wat onze organisatie doet of laat bepaalt de mate waarin we onze maatschappelijke doelen halen.

Andersom bepalen de maatschappelijke doelen het type organisatie dat we nodig hebben.

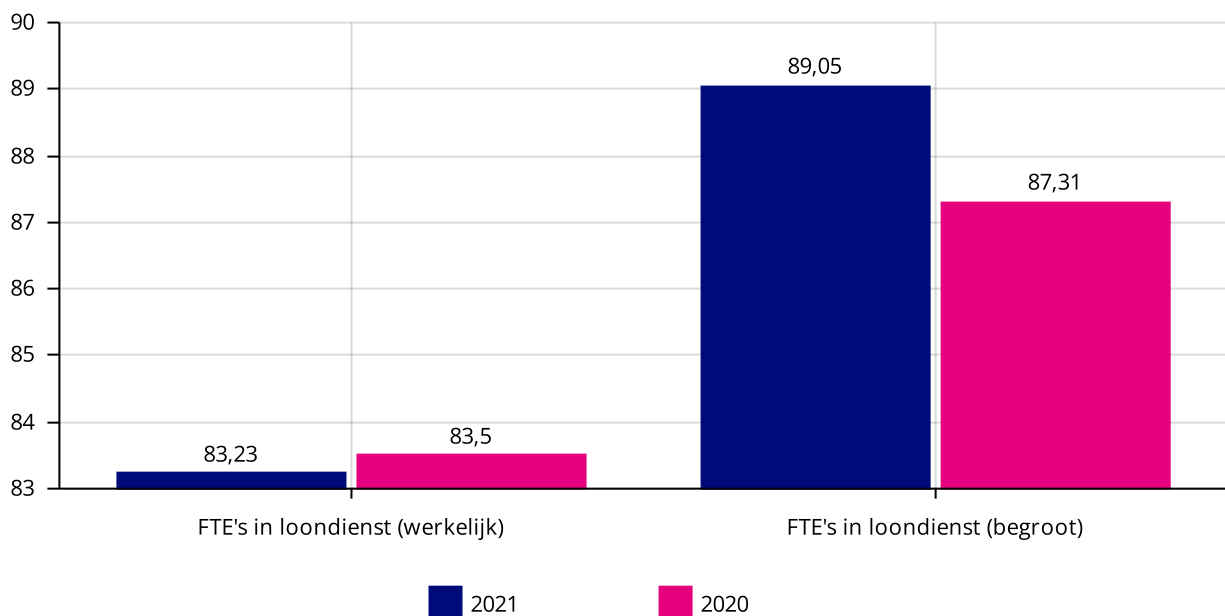
In 2021 waren de uitwerking van onze nieuwe meerjarenkoers en het leggen van een basis voor een strategische personeelsplanning daarvoor belangrijke ingrediënten.

Een toekomstbestendige organisatie

In onze nieuwe meerjarenkoers, die begin 2022 verschijnt, stellen we fijn wonen centraal. We realiseren ons dat de diverse levensdomeinen van onze huurders elkaar daarbij raken en beïnvloeden en dat een open en actieve samenwerking van degenen die daar een rol in spelen -van Site, professionele partners en huurders zelf- onontbeerlijk is. Dat besef is niet nieuw, maar geven we komende jaren meer kracht. Vanuit onze eigen deskundigheid verbinden we het wonen aan andere levensdomeinen, zoals werk, onderwijs, gezondheid en samen leven. Dit doen we door vitale coalities te sluiten, zowel binnen onze organisatie als met huurders en professionals die daar net als wij voor open staan. Site is bereid de stap naar voren te zetten die daar voor nodig is.

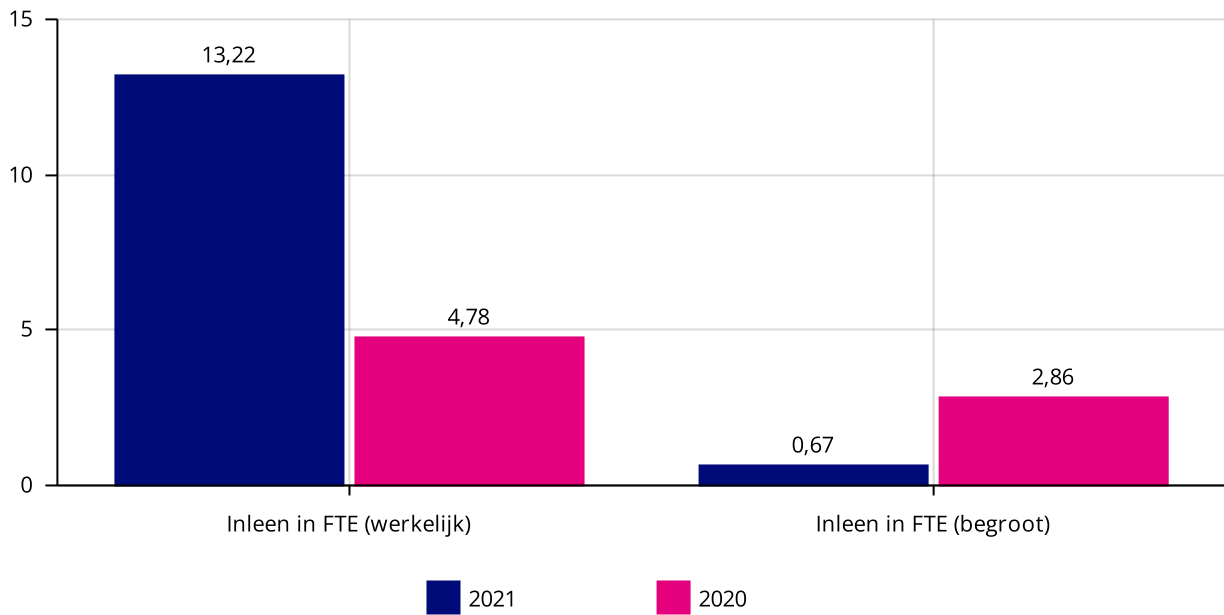
Daartoe moeten we beschikken we over een organisatie die daar op is toegerust. Regie en data driven zijn daarin sleutelbegrippen.

Omvang organisatie



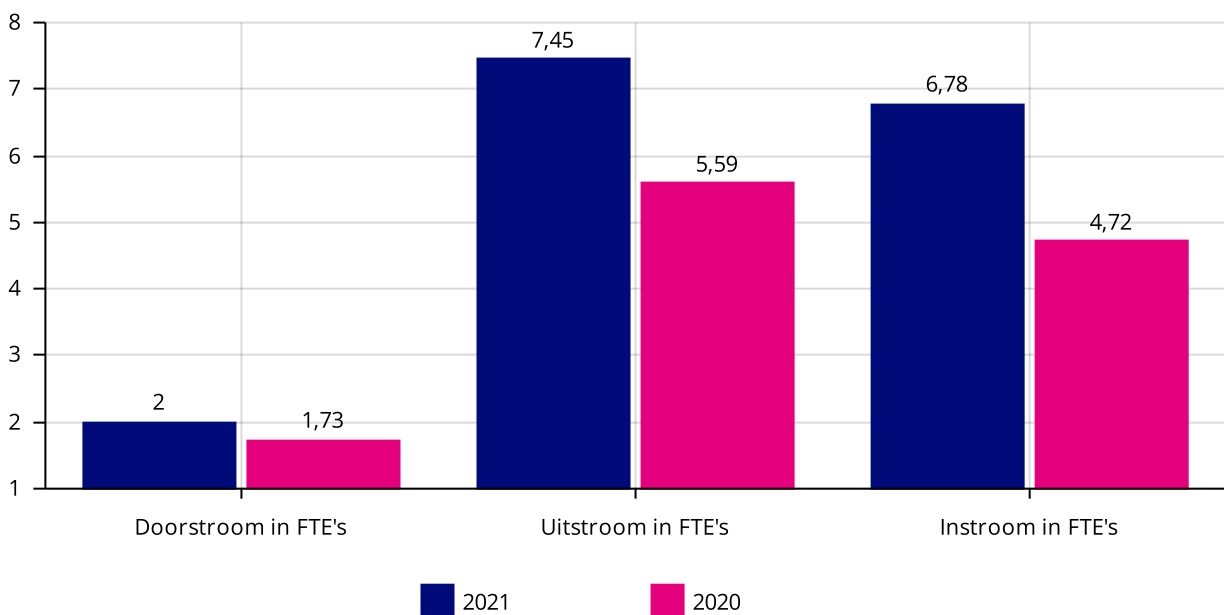
We nemen de tijd om hierin de juiste keuzes te maken. Daarom kozen we er in 2021 voor niet alle vacatures direct in te vullen maar eerst na te denken over de richting die we met de betreffende afdeling, team of functie voor ogen hadden. De toename van de kosten voor inleen van interim personeel namen we daarbij -vooralsnog- voor lief.

Inleen personeel



Om onze organisatie toekomstproof te houden is, gelet op de leeftijdsopbouw, zeker dat we toe moeten naar een meer divers personeelsbestand. Al jaren proberen we jonge mensen aan te trekken door een aantrekkelijk stagebeleid. Ook in 2021 besloten we de overeenkomst met [stage.nu](https://www.stage.nu) te verlengen. Daarnaast wisten we via [Breinstein](#) en [Studelta](#) en onze organisatie met jonge enthousiaste medewerkers te versterken.

Mobiliteit medewerkers



Integriteit

Behalve het type organisatie en medewerker zijn de prestaties van onze organisatie ook aan randvoorwaarden gebonden. Aanvullend op de elementen die al onder 'efficiency' zijn genoemd, is het voor Site als maatschappelijke organisatie van groot belang alle (schijn van) belangenverstremgeling en voorkeursbehandeling binnen en door Site te voorkomen. Door de cultuur en beperkte omvang van onze organisatie was het management in staat hier dicht bovenop te zitten. Bovendien beschikten we in 2021 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 belangenverstremgeling tot een minimum beperkten. Onze [statuten en het Reglement voor de Raad van Commissarissen](#) voorzagen in richtlijnen rond belangenverstremgeling door bestuur en de RvC.

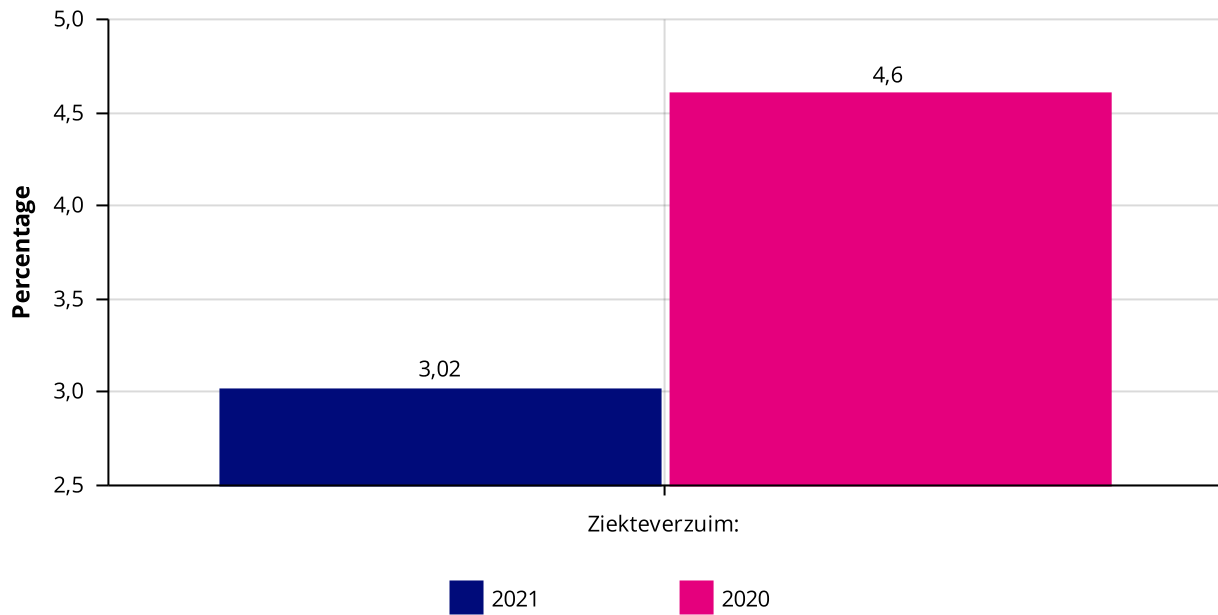
Voor medewerkers of externe partijen was het mogelijk het landelijke [Meldpunt Integriteit Woningcorporaties](#) in te schakelen. Ook konden medewerkers met behulp van de [interne meldregeling](#) melding doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie of in de relatie met onze huurders, stakeholders of leveranciers. Hierbij is wezenlijk dat Site alle meldingen serieus behandelt én dat de medewerker die melding doet geen negatieve gevolgen van zijn of haar melding ondervindt. Daarnaast konden medewerkers terecht bij een externe vertrouwenspersoon. Deze meldde over 2020 dat er geen contact met hem is gezocht en dat er geen formele klachten zijn ingediend. Het verslag over 2021 is nog niet beschikbaar.

Naast deze meer 'technische' handvatten is ook een organisatiecultuur, waarin loyale medewerkers hun nek durven uitsteken bij (het vermoeden van) een onrechtmatigheid, essentieel. In deze was het in 2020 uitgevoerde medewerkerstevredenheidsonderzoek relevant. Op de meeste onderdelen scoorden we, ook ten opzichte van het sectorgemiddelde, goed. Om een afwijkende score op ongewenst gedrag beter te kunnen duiden lieten we dit nader onderzoeken door onze afdeling HRM, een delegatie van de Ondernemingsraad, onze externe vertrouwenspersoon en bedrijfsarts. Om te achterhalen wat de afwijkende scores verklaarde voerden zij opnieuw een meting onder medewerkers uit. Het resultaat daarvan liet zien dat er geen ongewenst gedrag meer was ervaren. Waarschijnlijk verklaren een energiegap onder medewerkers ten gevolge van de COVID-19-maatregelen en de ontwikkelingsfase waarin we ons als organisatie bevonden de eerste tranche resultaten. Niettemin beschouwen we dit wel als signaal dat het belangrijk is blijvend aandacht te besteden aan de mores en gevoel van veiligheid op de werkvloer waarvoor we met z'n allen verantwoordelijk zijn. Zeker gelet op de komst van een vrij groot aantal nieuwe medewerkers zien we het als opdracht hier als management blijvend aandacht aan te besteden.

Gezonde medewerkers

Site vindt de gezondheid van haar medewerkers belangrijk. In dat kader deden we mee aan de Achterhoek Rookvrij Challenge, de jaarlijkse landelijke campagne Stoptober en maakten we ons kantoor volledig rookvrij. Ook de aanschaf van extra bedrijfsfietsen droeg bij. We zijn dan ook blij met de daling van het ziekteverzuim.

Ziekteverzuim



Risicomanagement & compliance

Algemeen

Voorwaarde voor het kunnen realiseren van onze maatschappelijke opgave is dat we 'in control' zijn en daartoe in staat zijn eventuele risico's adequaat te managen.

Onder 'risico's' verstaan we het (nadelige) effect van een onzekere gebeurtenis op het realiseren van onze doelstellingen en maatschappelijke opgave. Zowel interne als externe factoren spelen hierin een rol.

Vanuit het besef dat we als corporatie moeten leren omgaan met onzekerheden was dit al ingebed in ons dagelijkse werk: bij alle keuzes die we maken proberen we maximaal in beeld te krijgen en adequaat te duiden wat eventuele risico's zijn, hoe de balans tussen risico nemen en risicobeheersing eruit ziet en of het nodig -en mogelijk- is hier maatregelen te treffen.

Van recenter datum zijn de grotere onzekerheden die ons werk raken en die we minder makkelijk in ons eentje kunnen 'handelen': de COVID-19-pandemie sinds 2020, het hoge inflatiepercentage, explosieve prijsstijgingen ten gevolge van schaarste aan bouwmaterialen en menskracht, tekort aan voldoende gekwalificeerd personeel en politieke besluitvorming in Den Haag (aardgasdossier met de gevolgen voor de energietransitie, ingrepen in huurbeleid, de landelijke nieuwbouwopgave) drukten ons eens te meer op het feit dat we niet op alle onderdelen van ons werk de regie kunnen hebben. Maar we zijn er van overtuigd dat we de negatieve effecten daarvan tot een minimum kunnen beperken. Hiervoor hanteren we een 'risicokaart' waarvan de kritische factoren in onze eigen bedrijfsonderdelen de kapstok vormen en waarmee we rekenschap geven van -al dan niet door de COVID-19-maatregelen gemoede- strategische, operationele, economische en compliance-risico's die vooral onderhevig zijn aan externe factoren.

In 2020 adviseerde accountant BDO ons het risicomanagement door te ontwikkelen en organisatiebreed te doorleven. Eind 2021 constateerde BDO dat het integrale risicomanagement inmiddels een redelijke maat van volwassenheid kent. In 2022 stellen we in dit kader een integraal overzicht op van ons risicomanagement waarin de

kaders en werkdefinities zijn opgenomen en het risicomanagementproces wordt beschreven, zodat dit als het ware als 'handboek' kan dienen voor de gehele organisatie. Een frauderisico-analyse zal deel uitmaken van het risicomanagement.

Ondertussen bleven en blijven we een behouden financieel beleid voeren. Daarbinnen nemen we geen onnodige en onverantwoorde risico's, maar proberen we wel optimaal kansen die zich voordoen te benutten.

Kritische factoren voor Sité

In relatie tot onze maatschappelijke opgave zien we de volgende kritische factoren waar eventuele risico's aan verbonden zijn:

- We hebben voldoende beeld van de vraag van (toekomstige) woningzoekenden naar een sociale huurwoning (bepalend hierbij: we hebben voldoende informatie over de vraag naar woningen in prijs, naar grootte, type, locatie; opgehaalde informatie wordt omgezet in acties);
- We hebben voldoende beeld van de vraag van (toekomstige) huurders over hun huurwoning (bepalend hierbij: informatie/wensen over de huidige woning zijn bij Sité bekend en komen op de juiste plek terecht), huurders weten waarvoor en wanneer ze bij ons aan kunnen kloppen, we vragen naar woonwensen op langere termijn (alleen wanneer woningen moeten worden gerenoveerd/gesloopt moeten worden), opgehaalde informatie zetten we om in acties;
- De informatie over het vastgoedbezit maakt effectieve onderhoudsbeslissingen mogelijk;
- Het aantal vrijkomende woningen is voldoende om aan de vraag van de diverse doelgroepen te kunnen voldoen;
- Er is voldoende capaciteit om aan onze maatschappelijke opgave te voldoen. Dat geldt voor zowel de menskracht in onze eigen organisatie als die bij gemeenten (vergunningen en toetsing) en in de bouwsector. Ook de tijdige beschikking over voldoende bouwmaterialen en energielevering is cruciaal;
- Ondanks heffingen en beleid van het Rijk beschikken we over voldoende middelen om onze opgave te realiseren;
- Beleid en sturing worden gebaseerd op de juiste informatie en hebben voldoende samenhang met het effect van de beleidsmaatregelen;
- Gegevens (bijvoorbeeld contracten, besluiten) worden voldoende en door medewerkers binnen de processen geregistreerd;
- De huidige capaciteit en competenties binnen onze organisatie zijn toegerust op de huidige en toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld: meer verantwoording, digitale mogelijkheden);
- Er is duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden in het (maatschappelijk) netwerk, met onze stakeholders;
- De kwaliteitscontrole op uitvoering van werkzaamheden is zodanig dat we de regie en control behouden over de partners die voor ons werken.



Strategische, operationele, economische en compliance-risico's

Qua strategische, operationele, economische en compliance-risico's zag ons risicoprofiel er in 2021 als volgt uit:

Strategische risico's: politiek

Afgelopen jaren werd duidelijk dat lokale, provinciale, landelijke of Europese politieke ontwikkelingen verstrekkende gevolgen voor ons hebben. Al langer gold dit voor het huur- en toewijzingsbeleid en de afdracht aan het Rijk. Wat betreft de verhuurderheffing maakten we ook in 2021 maximaal gebruik van de mogelijkheid om op basis van onze vastgoedinvesteringen korting te bedingen. Samen met onze Noordoostelijke collega's bleven we ons ook hard maken voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Hoewel we blij zijn dat het Coalitieakkoord 2021 – 2025 daarin voorziet zien we daarin nog wel een aantal haken en ogen waarvan we nu inschatten dat deze de regie op en keuzevrijheid rond onze opgave beperken en waarbij de vraag is of dit het belang van onze huurders dient.

Nieuw in 2021 waren de Haagse besluiten tot eenmalige verlaging van de huren voor lage inkomens en de huurbevriezing van de geregeuleerde huurcontracten. Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven botsten beide ingrepen met ons beleid dat de huur past bij de kwaliteit van de woning en het maatwerk dat we bieden aan huurders in financiële problemen. Bovendien hebben beide besluiten ook op de langere termijn effecten op onze huurinkomsten. En daarmee op onze investeringscapaciteit.

Tenslotte voorziet de landelijke oplossingsrichting voor het 'Vestia-dossier' onder meer in een voor ons ongunstige leningruil met Vestia. Over een periode van 40 jaar vraagt dit een zogeheten volkshuisvestelijke bijdrage van € 4.1 miljoen van ons. Alles tegen elkaar afwegend stemden we hier mee in, mede omdat we inschatten dat een alternatief scenario voor onszelf en de hele sector meer risico's met zich meebrengt.

Strategische risico's: demografische ontwikkeling

De ontwikkeling van de Achterhoek als krimpregio verloopt anders dan zo'n tien jaar geleden verwacht: zij verloopt niet lineair, de bevolking krimpt minder snel, het aantal huishoudens neemt komende jaren in een aantal gemeenten (waaronder Doetinchem) zelfs nog toe en binnen de regio zijn er verschillen. Vanaf 2030 zet een daling in. Duidelijk was al dat daarbinnen het aantal jongeren afneemt. Recente cijfers bevestigden dit: in 2020 en 2021 groeide de bevolking weliswaar voor het eerst weer door de komst van mensen van buiten de regio, maar dit zijn vooral ouderen. Tegelijkertijd zagen we in 2021 een enorme stijging van het reacties op onze vrijkomende woningen, deels veroorzaakt door het beperkte aanbod ten gevolge van de stagnerende doorstroom.

Al die ontwikkelingen samen zorgen voor een spanningsveld tussen de korte en lange termijn. En plaatsen ons voor het vraagstuk: hoe de druk op onze woningen op de korte termijn zoveel als mogelijk te beperken zonder onszelf op de lange termijn met een probleem (leegstand) op te zadelen. In lijn met eerdere besluitvorming maakten we in 2021 maximaal gebruik van de nieuwbouwkansen die zich voordeden, gaven we voorrang aan senioren zodat de woningen die zij achterlieten vrijkwamen voor grotere huishoudens, zetten we onze financiële en praktische bezwaren tegen tijdelijke woonruimtes op zij, riepen we gemeenten op hun verantwoordelijkheid te nemen inzake de prioritering van bijzondere doelgroepen die we moeten huisvesten en herbezinnen we onszelf op dit moment op de verdeling van de schaarse vrijkomende woningen.

Strategische risico's: markt

Als het om de markt gaat, geldt dat we ons bezit waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Markteffecten, zoals eventuele toekomstige prijsdalingen van vastgoed, hebben daardoor aanzienlijke impact op de waardering van ons bezit. De situatie in 2021 lichten we toe in hoofdstuk 5 en in de jaarrekening.

Ons verkoopbeleid is gericht op de aansluiting tussen onze voorraad en de behoefte van de huurder, niet op het genereren van kasstromen. Het effect van ontwikkelingen op de overspannen verkoopmarkt op onze beschikbare kasstromen is dan ook beperkt. Tegelijkertijd sturen we op het afbouwen van onze portefeuille bedrijfsonroerend goed. In 2021 besloten we tot de verkoop van diverse objecten, waarvan de overdracht in 2022 plaatsvindt.

Hoewel deze ontwikkeling al een tijdje aan de gang was werd qua marktwerking in 2021 ook de explosieve prijsstijging in het vastgoed manifest. Naast de toelichting op de operationele risico's vereist dit ook een visie op de langere termijn. De druk op de woningmarkt dwingt ons als het ware komende jaren de voorgenomen renovatie- en nieuwbouwopgave te realiseren. Nadrukkelijker dan een jaar geleden is daar bij de vraag aan de orde hoeveel een investering (inclusief prijsstijging) ons waard is. Onze visie op investeren in hoogconjunctuur krijgt ook z'n beslag bij de uitwerking van onze financiële polsstok, in die zin dat het ook hier de uitdaging is om langjariger scenario's op te stellen.

Strategische risico's: (interne) organisatie

We willen een aanspreekbare verhuurder zijn die doet wat nodig is. Om dit te kunnen realiseren sturen we al jaren op een effectieve (doen we de goede dingen?) en efficiënte (doen we de dingen goed?) organisatie. Daarbinnen bewaken we voortdurend of het aantal en type medewerker passend is. Waar nodig sturen we hier op bij.

Het hierboven genoemde tekort aan personeel speelt niet alleen bij onze leveranciers en partners, ook zelf ondervonden in 2021 dat het voor vastgoedfuncties lastig was vacatures met eigen personeel passend in te vullen. Door het inschakelen van interim-krachten wisten we stagnatie van projecten en onderhoud tot nog toe te

voorkomen. Ook sloten we met een aantal nieuwe medewerkers versneld een contract voor onbepaalde tijd.

Parallel hieraan werd het belang van aansluiting bij collega-corporaties groter om de kwetsbaarheid van onze eigen bedrijfsvoering te beperken en kosten te besparen. Voorbeelden hiervan zijn de bilaterale samenwerking met ProWonen op ICT-gebied en met Wonion in de RGS-samenwerking bij het onderhoud aan het interieur van onze woningen, en de beleidsvorming in zowel ACo-verband als met andere collega-corporaties uit het Noordoosten.

Dit alles nemen we ook bij het ontwikkelen van de strategische personeelsplanning waar we in 2021 mee startten. Deze is gericht op de goede match tussen de opgave die we voor ogen hebben en de kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit die daar voor nodig is.

Operationele risico's: ICT

De risico's op ICT-gebied zijn tweeledig: zijn we voldoende geëquipeerd voor zowel onze externe dienstverlening als interne bedrijfsvoering en is de veiligheid geborgd.

Hiertoe voerden we de Informatie- & Automatiseringsplanning 2021 uit. We sloten een tweejarig contract af voor VastgoedCloud, dat onder meer is gericht op datakwaliteit.

Daarnaast legden we de basis voor een, aan ons primair systeem gekoppeld, nieuw klant- en zaakportaal dat we in 2022 realiseren en bereidden we als ACo (en founders van Thuis in de Achterhoek) een nieuw, up-to-date in 2022 te implementeren woonruimteverdeelsysteem voor.

In meer praktische zin hielden we medewerkers scherp op hun eigen rol rond onze ICT-veiligheid en het beschermen van persoonsgegevens. Daartoe voerden we periodieke phishing-simulaties uit waarvan we de resultaten terugkoppelden, vereenvoudigden we -in lijn met het gewijzigde beleid van de Autoriteit Persoonsgegevens- de melding van een datalek en besteedden we aandacht aan de landelijke Dag van de Privacy.

Tenslotte constateerde accountant BDO op basis van grondig onderzoek naar onder meer de werking van onze ICT/informatiebeveiliging dat Site zowel qua techniek als bewustzijn en draagvlak binnen de organisatie inzake het belang van (veilige) informatiestromen 'in control' is.

Operationele risico's: vastgoedbeheer- & ontwikkeling

De uitgaven aan onze woningvoorraad komende jaren zijn fors, de hiermee gemoeide risico's divers. Ten eerste is er het risico dat, als projecten vertragen of niet doorgaan, de voorraad beschikbare woningen voor onze doelgroep onvoldoende is of van onvoldoende kwaliteit. Gelet op de aanhoudende vraag naar onze woningen en de vertraagde krimp van de Achterhoekse bevolking is de noodzaak om woningen op zo kort mogelijke termijn toekomstbestendig te maken of toe te voegen afgelopen jaren alleen maar urgenter geworden.

Daarnaast vormen de renovatie, herontwikkeling, herstructurering, nieuwbouwlocaties en grondposities samen het voornaamste financiële risico. Dit hangt af van de omvang complexiteit van de betreffende projecten en businesscases. Mede daarom is het belangrijk dat we in 2021 de eerste stappen in de realisatie en de bijbehorende (financiële) risico's periodiek bleven beoordelen aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van projecten en het restant van de verwachte werkzaamheden. Relevant in deze zijn ook de eerste stappen die we in 2021 zetten richting een integrale meerjarige onderhouds- en investeringsbegroting zodat we het lange termijnperspectief beter in beeld krijgen.

Naast dit meer 'reguliere' risicomanagement betreffende vastgoed werden in 2021 twee risico's, die de

haalbaarheid van onze opgave bepalen, manifest door het (mondiale) tekort aan menskracht en materiaal: vertraging bij met name (sloop/)nieuwbouw en prijsstijging. Naast de hierboven beschreven meer strategische benadering vroeg dit in 2021 ook om concrete acties bij projecten waarover we nog geen definitieve prijsafspraken met onze bouwpartners hadden gemaakt. De prijsstijgingen an sich konden we niet beïnvloeden, wel probeerden we de schade ervan zoveel mogelijk te beperken. Daartoe kochten we voor de reeds in gang gezette projecten verdere prijsstijgingen af en maakten we procesafspraken over het verdelen van de financiële risico's bij verdere vertraging.

Parallel hieraan probeerden we vertraging bij vergunningsprocedures te voorkomen door bij gemeenten, die ook een belang hebben bij snelle realisatie, de druk hierover op te voeren.

Economische risico's: renterisico

Van oudsher is de relatief beperkte hoeveelheid vreemd vermogen per verhuureenheid een belangrijke pijler onder onze solide financiële positie. Niettemin hebben we externe financiering nodig om onze opgave te kunnen realiseren. De hiermee gemoeide rente drukt op onze operationele kasstromen. Daarom sturen we van oudsher op een zo laag mogelijk renterisico. De historisch lage rentestand hielp daarbij in 2021. Op termijn neemt ons leningenvolume -en daarmee de betalen rente- toe. Bovendien is ongewis hoe, gelet op het hoge inflatiepercentage en de prijs van koopwoning, de rentestrategie van de Europese Centrale Bank en De Nederlandse Bank eruit ziet. In elk geval denken we dat ons risicomijdende rentebeleid, waarin zowel ons Treasurystatuut als Treasuryjaarplan voorzien, helpt onze renterisico's beheersbaar te houden.

Economische risico's: kredietrisico

Met het spreiden van onze transacties over verschillende financiële instellingen proberen we het kredietrisico (waarbij financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens Site kunnen voldoen), te beperken. Daarnaast moeten de financiële instellingen waar Site zaken mee doet voldoen aan kredietwaardigheidseisen. Bovenstaande is vastgelegd in ons in Treasurystatuut.

Relevant in deze was de leningruil met Vestia, waarvoor we van overheidswege waren aangewezen op de Nederlandse Waterschapsbank (NWB).

Economische risico's: liquiditeitsrisico

Om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen, ongeacht of deze crediteuren of financiële instellingen betreffen, moet onze hoeveelheid liquide middelen altijd toereikend zijn. Dit borgden we op diverse manieren: we beschikten over een constante bron van huurinkomsten, spreidden onze vastgoedprojectuitgaven, hadden een kredietfaciliteit van € 5 miljoen en de maximale hoofdsom van de roll-over-leningen bedroeg € 14 miljoen. Door de lage en negatieve renteniveaus van afgelopen jaren heffen de banken inmiddels een rente over creditsaldi. Zowel een negatief als positief saldo kost ons dus geld. Binnen de voorhanden zijnde mogelijkheden proberen we dit tot een minimum te beperken, bijvoorbeeld door het terugplaatsen van bedragen op de variabele roll-over-lening. Daarnaast vereist dit een liquiditeitsplanning gericht op het daadwerkelijk uitgeven van het extern aangetrokken geld. Ook daarom is het van belang dat we zorgvuldig sturen op de realisatie van onze vastgoedactiviteiten.

Economische risico's: verslaggevingsrisico

Onze verslaggeving richting het Ministerie en de externe toezichthouders gaat gemoeid met enige risico's die zich met name toespitsen op de toerekening van kosten en enige -onvermijdelijke- subjectiviteit rond waarderingsvraagstukken. Ook is er een risico dat samenhangt met de inrichting en werking van de rapportagesystemen. Met een uitgebreide toelichting op de waarderingsgrondslagen en belangrijke inschattingen maken we dit in de jaarrekening en hoofdstuk 5 inzichtelijk. Voor het waarderen van ons vastgoed maken we gebruik van een (deels) geautomatiseerd taxatiesysteem, dat rekent met vaste parameters. Bij iedere aanpassing van een parameter is helder wie van onze interne taxateurs dit heeft gedaan en waarom. Daarnaast geven externe taxateurs een taxatierapport af bij de waardering.

Ook op dit terrein anticipeerden we zo goed mogelijk op eventuele risico's en dachten we onder meer mee met de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Economische risico's: grondposities

We waarderen grondposities op basis van de grondexploitatie, agrarische waarde of externe taxaties, afhankelijk van het risicoprofiel. Aanpassingen qua waarde van de grondposities zijn onderhevig aan mutaties in de planontwikkeling van deze posities en voortschrijdende inzichten en aan- en verkoop (waaronder het besluit tot behoud van grond aan het Zelhemse Broek en de verkoop van de resterende grond aan de Doetinchemse IJsselstraat).

In de managementrapportages die we per tertiaal opstelden verantwoordden we onder meer over de status, het risicoprofiel en de waardeontwikkeling van grondposities.

Economische risico's: niet-DAEB-bezit

In 2016 kozen we er bij de administratieve scheiding tussen ons DAEB- en niet-DAEB-bezit (dat bestaat uit circa 300 woningen, grondposities en 900 eenheden overig bezit, zoals garages en bergingen) nadrukkelijk voor een DAEB-corporatie te zijn en ons primair te focussen op verhuur van woningen aan de laagste inkomens. Overeenkomstig sturen we al jaren op het afstoten van de objecten die niet passen binnen onze opgave en bedrijfsvoering en/of risicovol zijn. In dat kader past het besluit tot de verkoop van bedrijfsruimte aan het Hof van Parijs en het Hof van Rome in Doetinchem. Daarnaast hielden we vast aan de lijn om in principe niet in te gaan op verzoeken dergelijke objecten van anderen over te nemen.

Compliance-risico's: wet- & regelgeving

De checks and balances in onze bedrijfsvoering zijn er mede op gericht dat we voldoen aan wet- en regelgeving. Dit is geborgd in onze statuten, interne reglementen en primaire systeem. Afhankelijk van de aard van werkzaamheden toetsen we dit jaarlijks continu of periodiek.

Daarbinnen heeft het voorkomen van fraude nadrukkelijk onze aandacht. Dit valt of staat met het juiste morele kompas van management en medewerkers, de continue aandacht van onze organisatie voor integriteit en de beschikking over tools om fraude te voorkomen en integriteit te waarborgen. Aanvullend op hetgeen daarover onder 'Integriteit' is opgenomen, draagt de ver doorgevoerde functiescheiding bij onze processen hier aan bij. Waar mogelijk borgen we de functiescheiding in onze automatisering. Daarnaast is onze -in 2021 geactualiseerde- procuratieregeling zodanig ingericht dat deze, waar aan de orde, voor alle lagen binnen de organisatie heldere richtlijnen bevat over rollen, verantwoordelijkheden, procedures en mandaten. Dit vanuit het vier- of meer ogen-principe.

De Controle- & Auditplanning 2021, die zowel voorzag in (preventieve) audits als de jaarlijkse check op de actualiteit van onze statuten en interne reglementen droeg daar aan bij. We volgden ontwikkeling van nieuwe regelgeving


proactief en op de voet.

Nieuwe wetgeving (gewijzigde Woningwet, WBTR, Europese aanbesteding) toetsten we onmiddellijk op de noodzaak tot aanpassing van onze reglementen en/of werkwijzen. We zorgen er voor dat we altijd flexibel genoeg zijn daar adequaat op te anticiperen. In 2021 zijn geen vermoedens of gevallen van fraude geconstateerd. Tenslotte geldt dat Site ook in 2021 niet vergunningplichtig was ten aanzien van de Warmtewet.

Compliance-risico's: juridische en fiscale risico's

Om juridische en fiscale risico's te beperken lieten we, zoals we altijd doen, complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten toetsen door een externe fiscaal of juridisch adviseur. Ook waren onze organisatie en RvC verzekerd tegen aansprakelijkheidsclaims.

Waar aan de orde informeerden we de Belastingdienst over de geïdentificeerde fiscale risico's en de maatregelen om deze te beheersen. Bovendien stemmen we standpunten, waar (mogelijk) een meningsverschil over kan ontstaan, zo veel mogelijk tijdig af met de Belastingdienst. Hierdoor is er vooraf zekerheid over onze fiscale positie en wordt het risico op eventuele correcties naderhand beperkt. Door de fiscale verplichtingen en risico's goed in beeld te hebben kunnen we op betrouwbare en integere wijze voldoen aan de wettelijke verplichtingen. In 2021 gingen we in dat kader met de Belastingdienst in gesprek over de afwaardering van slooppanden en de vorming van een voorziening voor groot onderhoud in vpb-aangifte. We verwachten hier in 2022 overeenstemming met de Belastingdienst over te bereiken.



5. Financiële continuïteit

Balans voor resultaatbestemming 2021

Activa (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.078.890	936.775
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	70.559	64.400
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.889	33.286
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.054	2.050
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.191.392	1.036.511
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.917	2.906
Totaal van materiële vaste activa	2.917	2.906
Financiële vaste activa		
06. Latente belastingvorderingen	402	441
07. Overige vorderingen	117	176
Totaal van financiële vaste activa	519	617
Totaal van vaste activa	1.194.828	1.040.034
Vlottende activa		
Voorraden		
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.272	1.337
Totaal van voorraden	1.272	1.337
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.165	1.170
10. Latente belastingvorderingen	758	231
11. Overige vorderingen	279	741
12. Overlopende activa	2.457	1.583
Totaal van vorderingen	4.659	3.725
13. Liquide middelen	2.720	2.417
Totaal van vlottende activa	8.651	7.479
Totaal van activa	1.203.479	1.047.513

Passiva (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	541.147	491.127
15. Overige reserves	257.326	252.316
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	146.073	55.030
Totaal van eigen vermogen	944.546	798.473
Vorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.088	9.058
Totaal van voorzieningen	7.088	9.058
Langlopende schulden		
18. Schulden aan banken	202.448	196.720
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	33.794	30.179
20. Overige schulden	84	87
Totaal van langlopende schulden	236.326	226.986
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan banken	6.411	5.476
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.315	1.802
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.602	1.472
24. Overlopende passiva	4.191	4.246
Totaal van kortlopende schulden	15.519	12.996
Totaal van passiva	1.203.479	1.047.513

Winst- en verliesrekening over 2021

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	2021	2020
25. Huuropbrengsten	54.514	52.769
26. Opbrengsten servicecontracten	2.997	2.553
27. Lasten servicecontracten	3.361	2.767
28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.018	4.688
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	26.193	20.770
30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.964	6.993
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.975	20.104
31. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	64	552
32. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	65	558
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1	-6
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.903	6.317
34. Toegerekende organisatiekosten	140	112
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.694	5.559
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.069	646
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.115	-13.503
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	142.642	56.446
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	4.071	1.346
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.598	44.289
39. Opbrengst overige activiteiten	165	496
40. Kosten overige activiteiten	271	560
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-106	-64
41. Overige organisatiekosten	5.916	1.587
42. Kosten omtrent leefbaarheid	723	701
43. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13	8
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	5.012	5.106
Totaal van financiële baten en lasten	-4.999	-5.098
Totaal van resultaat voor belastingen	145.897	57.583
45. Belastingen	176	-2.553
Totaal van resultaat na belastingen	146.073	55.030

Kasstroomen volgens directe methode 2021

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2021	2020
Geldmiddelen begin boekjaar	2.417	2.427
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	54.649	53.126
Vergoedingen	2.347	2.541
Overige bedrijfsontvangsten	114	90
Saldo ingaande kasstromen	57.110	55.757
Betalingen aan werknemers	5.865	6.191
Onderhoudsuitgaven	23.320	18.921
Overige bedrijfsuitgaven	8.514	8.221
Betaalde interest	5.045	5.381
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	167	58
Verhuurdersheffing	5.661	4.803
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	254	224
Vennootschapsbelasting	1.207	2.298
Saldo uitgaande kasstroom	50.033	46.097
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.077	9.660
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.513	5.646
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	1.093	647
Verkoopontvangsten grond	73	582
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.679	6.875
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.342	11.780
Verbeteruitgaven	8.022	5.292
Aankoop	1.551	22.390
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	739	-
Investerings overig	374	357
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	13.028	39.819
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.349	-32.944
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	73	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	73	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.276	-32.944

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2021	2020
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	16.478	35.600
Saldo ingaande kasstromen	16.478	35.600
Aflossing geborgde leningen	13.976	12.326
Saldo uitgaande kasstromen	13.976	12.326
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.502	23.274
Toename (afname) van geldmiddelen	303	-10
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.720	2.417
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	2.720	2.417

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Site heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 148.274.000 toegenomen naar een waarde van € 1.149.449.000. Dit betreft een waarde groei van 14,8%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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 moet gemaakt worden.

Zoals al beschreven wordt de beleidswaarde deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is met € 59.457.000 toegenomen naar een waarde van € 564.775.000. Dit betreft een stijging van 11,8%.

Ten opzichte van de beleidswaarde 2020 gelden voor de afslagen Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, en Beheer en onderhoud de onderstaande afwijkingen:

- Beschikbaarheid: Waar in 2020 nog sprake was van 3% overdrachtsbelasting op peildatum, is er in 2021 sprake van 9% op peildatum (idem zoals in de eindwaarde). Dit heeft gevolgen voor de beschikbaarheid. De ratio tussen de scenario's doorexploiteren en uitponden is jaarlijks verschillend, waarbij het scenario in 2021 hoger is gewaardeerd. Ook de exit yields daalden in 2021 met name bij het scenario doorexploiteren.
- Betaalbaarheid: De lagere afslag voor de betaalbaarheid heeft onder andere te maken dat de streefhuren in 2021 sterker zijn gestegen dan de markthuren.
- Beheer en onderhoud: De ingerekende normen zijn toegenomen.

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 2021.

Begroting 2022 – 2031

Algemeen

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de Begroting 2022 en de Meerjarenverkenning 2023-2031. De Raad van Commissarissen heeft op 3 december 2021 de begroting 2022 goedgekeurd en kennisgenomen van de meerjarenverkenning 2023-2031.

Enkele gegevens over 2022

Voor de huuropbrengsten is Sité in 2022 uitgegaan van een huurstijging van 2.0%, wat relateert in een totale opbrengst van € 55.0 miljoen. De verwachte kasstroom uit verkoop is begroot op € 3.1 miljoen.

De heffingen vanuit de overheid heeft Sité begroot op € 5.9 miljoen. Deze bestaan uit de verhuurderheffing, obligo en bijdrage Autoriteit woningcorporaties. In de begroting en de meerjarenbegroting zijn de heffingen opgenomen zoals vermeld in de regelgeving.

De bedrijfslasten bestaan uit personeelskosten, afschrijvingen, leefbaarheid, lasten servicecontracten, overige bedrijfslasten en vennootschapsbelasting. In totaal zijn deze voor 2022 begroot op € 17.4 miljoen tegen € 17.5 miljoen begroot in 2021. In 2022 is er sprake van een daling m.b.t. de vennootschapsbelasting en een stijging van de overige bedrijfslasten en personeelskosten. In begroting 2022 en meerjarenverkenning 2023-2031 is gerekend met 91,90 fte ultimo 2022.

Het onderhoud bestaat uit het regulier onderhoud en het onderhoudscomponent vanuit renovatie. Voor 2022 is het regulier onderhoud begroot op € 16.2 miljoen (begroot 2021 € 11.3 miljoen) en voor het onderhoudscomponent vanuit renovatie € 9.1 miljoen (begroot 2021 € 12.6 miljoen).

Voor de waardeveranderingen van de marktwaarde in verhuurde staat heeft Sité zich gebaseerd op de ontwikkeling in 2021 en de verwachtingen die zijn gepubliceerd door instanties.

De financiële baten en lasten zijn voor 2022 begroot op € 4.9 miljoen (begroot 2021 € 5.1 miljoen). Ondanks het aantrekken van nieuwe financiering is er sprake van een daling van de rente.

Het verwachte resultaat over 2022 is € 17.3 miljoen positief.

Kasstroom

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)	2022	2023	2024	2025	2026
Voorgenomen investeringen					
Nieuwbouw/sloop	23.506	23.944	20.070	5.241	15.328
Aankopen	1.159	787	401	409	209
Terugkoop Koopgarant	1.040	836	923	1.100	1.123
Renovatie	5.389	12.366	13.889	11.396	8.461
Investering overig	3.290	1.516	1.545	1.574	1.607
Investering t.d.v. exploitatie	264	77	241	117	43
Totaal	34.648	39.526	37.069	19.837	26.771

Wijze van financiering:

(bedragen x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026
Wijze van financiering					
Operationeel (inclusief rente)	5.081	4.842	4.847	6.258	6.597
Verkopen	4.230	3.209	3.437	3.352	3.422
Leningen (nieuwe leningen-/aflossing)	24.377	31.433	29.374	10.751	16.184
Totaal	33.688	39.484	37.658	20.361	26.203

Bovenstaande houdt in dat 18% van de voorgenomen investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstroom, 11% door verkoop en 71% door leningen.

Jaarresultaat & eigen vermogen

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2022-2026 als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026
Resultaat na belastingen	17.327	8.733	-500	9.053	4.072
Ontwikkeling reserve	769.330	778.063	777.563	786.616	790.688

Kengetallen

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

Kengetal	2022	2023	2024	2025	2026
Schuld per gewogen Vhe	28.100	31.600	34.600	36.000	38.100
ICR	2.03	2.00	2.00	2.27	2.31
Solvabiliteit	59%	56%	52%	51%	50%
LTV	38%	42%	45%	46%	48%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	27%	29%	31%	31%	32%
Onderpandratio WSW	27%	30%	32%	32%	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 2021 € 204.700.000, waarvan € 198.383.000 langlopend en € 6.317.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 2,37% (2020: 2,51%). In 2021 is er 1 lening van € 3.500.000 afgelost (en geherfinancierd), is de Vestia ruillening van € 2.678.197 gestort en zijn er twee nieuwe flex roll-overs (met een hoofdsom van € 7.000.000 per lening) afgesloten die ultimo 2021 beide voor € 3.900.000 zijn volgestort. Er is voor € 11.476.000 aan leningen afgelost. Dit betreft een aflossing van € 6.000.000 ten aanzien van een flex roll-over waar twee nieuwe flex roll-overs voor in de plaats zijn gekomen. Daarnaast is er € 1.696.000 aan reguliere aflossing geweest, heeft er een herfinanciering van € 3.500.000 plaatsgevonden en is er voor € 280.000 aan eindaflossing geweest.

Kredietfaciliteit

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2021 € 5.000.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

Vervroegde aflossingen

In 2021 is er geen lening vervroegd afgelost.

Renteconversies

In 2021 heeft er, naast de gebruikelijke conversies van de roll-over leningen, één renteconversie plaatsgevonden. In onderstaande tabel is de modaliteit weergegeven:

<i>Renteconversies in 2021</i>	
<i>Omschrijving</i>	<i>Modaliteiten</i>
Geldgever	BNG
Hoofdsom	€ 3.584.864
Rentepercentage oud	3.45%
Rentepercentage nieuw	0,345%
Conversiedatum	1 november 2021
Rente looptijd	10 jaar
Type lening	Fixe

Nieuwe leningen

In 2021 zijn vijf leningen aangetrokken, waaronder twee flex roll-over leningen en één obligolening. In onderstaande tabel zijn de leningen weergegeven:

<i>Nieuwe leningen in 2021</i>					
<i>Omschrijving</i>	<i>Modaliteiten</i>	<i>Modaliteiten</i>	<i>Modaliteiten</i>	<i>Modaliteiten</i>	<i>Modaliteiten</i>
Geldgever	BNG	BNG	NWB (Ruillening Vestia)	BNG	NWB (Obligolening)
Hoofdsom	€ 7.000.000	€ 7.000.000	€ 2.678.197	€ 3.500.000	€ 5.277.000
Minimale opname	€ 1.400.000	€ 1.400.000	-	-	-
Rentepercentage	1-maands Euribor + 0.05%	1-maands Euribor + 0.08%	4,86%	0,483%	6-maands Euribor + 0.30%
Bereidstellingsprovisie	0,11%	0,11%	-	-	0,17%
Stortingsdatum	15-mrt-21	15-mrt-21	21-dec-21	29-dec-21	30-nov-21
Looptijd lening	7 jaar	7 jaar	40 jaar	40 jaar	2 jaar
Rente looptijd	2 jaar	3 jaar	40 jaar	40 jaar	1 jaar
Type lening	Roll-over	Roll-over	Fixe	Fixe	Variabel

Een bijzondere lening betreft de Obligolening. Als WSW-deelnemer heeft Site 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 Site bedraagt ultimo 2021 € 5,3 miljoen. In 2021 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2021 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 gedeeltes 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 Site loopt is het Site-aandeel in de reservering.

Op 31 december 2021 maakte Site 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 Site per VvE opgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening waren de jaarcijfers van de desbetreffende VvE over 2021 nog niet beschikbaar. Daarom is Site uitgegaan van de reservering ultimo 2020. Het reservefonds is opgenomen tegen nominale waarde.

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

Naam vereniging van eigenaren (VvE)	Reservefonds per 31-12-2020	Reservefonds Sité aandeel 31-12-2020	Reservefonds Sité aandeel in %
WE Bizetlaan 22-84	157.901	137.586	87%
WE Verdilaan 16-78	168.289	151.281	90%
WE Verdilaan 80-142	114.971	88.980	77%
WE Ed. Schilderinkstr 132-282	557.667	515.651	92%
WE Ed. Schilderinkstr 21-77	226.335	218.402	97%
WE Houtsmastraat 13-91	323.611	300.991	93%
WE Ed. Schilderinkstr 308-356	287.889	254.159	88%
WE Houtsmastraat 2-48	244.722	235.500	96%
WE Heezenpoort	87.205	69.126	79%
WE Dr. Hubernoodtpad	89.723	59.950	67%
WE Hamburgerpoort	38.080	17.136	45%
WE Hof van Thebe	76.613	66.832	87%
WE De Veentjes II	42.620	13.222	30%
WE De Grutborgh	164.271	125.884	77%
WE Dichterseweg	106.488	50.945	48%
WE Lookwartier	15.511	2.631	17%
WE Krommenark	48.585	27.790	57%
WE Huberroos	40.674	32.957	81%
WE `t Ganderije I	54.751	28.770	53%
WE `t Ganderije II	32.072	21.881	68%
WE Monumentenweg en A.G. Noijweg	2.421	1.465	61%
WE De Silo	205.322	145.690	71%
WE Lookwartier Emmerich	42.000	16.144	44%
WE Lookwartier Groenlo	39.809	39.809	100%
WE Lookwartier Anholt	31.422	31.422	100%
WE Lookwartier Zutphen	35.001	11.710	33%
WE Lookwartier parkeerplaatsen	895	521	58%
WE Iseldoks	16.515	2.324	14%
WE Dennenweg parkeerplaatsen	1.159	366	32%

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 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). 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.

doen wat
s: we geven
en thuis!

6. Verslag van de Ondernemingsraad



In 2021 heeft de Ondernemingsraad (OR) 9 keer een regulier formeel overleg met de directeur-bestuurder gehad. In oktober hebben we het jaarlijks overleg tussen de Ondernemingsraad en de RvC gehouden. Aangezien er dit jaar geen directe aanleiding is geweest voor een informeel gesprek (artikel 24 van de WOR) met de directeur-bestuurder, wordt dit overleg naar begin 2022 verplaatst.

Thema OR

Stapsgewijs pakt de OR per jaar een thema op, voor 2021 zijn wij gestart met het thema Vitaliteit. Een belangrijke conclusie die uit het medewerkers tevredenheidsonderzoek van 2020/2021 (MTO) naar voren kwam is dat veel collega's te maken hebben met een verschil in energieniveau tussen het begin en einde van de werkdag. Voor Site en haar personeel is het belangrijk dat het werk met energie, met motivatie en met plezier kan worden gedaan. Samen met HRM pakken wij dit belangrijke thema op en willen wij bijdragen aan het bevorderen van de vitaliteit van medewerkers.

Dat doen wij op een laagdrempelige, concrete en praktische manier, waarbij de regie helemaal bij de medewerker ligt. Het doel is om de werknemer met kleine stappen in staat te stellen om gezonder, productiever en met meer plezier de huidige en toekomstige werkzaamheden te verrichten. Hiervoor hebben wij een openbare community op JoYn (de SharePoint-omgeving van Site) opgericht met tips, apps en internetsites om samen interactief aan vitaliteit te gaan werken.

Nieuwe formatie van de OR

Sinds het vertrek van twee OR-leden zijn wij als OR actief geweest in het zoeken naar nieuwe leden voor ons team. Het werven van leden hebben wij laagdrempelig gemaakt in tijden van corona. Daarom hebben wij intern een oproep gedaan aan collega's via verschillende platforms binnen de organisatie. Met de uiteindelijke benoeming van twee kandidaten die zich beschikbaar hadden gesteld hebben wij weer een mooie mix uit alle geledingen van de organisatie. Per 1 juli traden de nieuwe leden toe als lid van de OR. Daarmee komt het totaal op 5 leden.

Medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO)

De OR is door middel van een presentatie van de manager Bedrijfsvoering meegenomen in de vervolgstappen na de uitslag en resultaten van het in oktober 2020 gehouden MTO.

Concluderend scoren we rond het gemiddelde van de sector. Op personeelsbeleid scoren we heel goed. Als aandachtspunten kwamen de thema's vitaliteit en ongewenst gedrag naar voren.

De energiegap is herkenbaar maar ook zeker verklaarbaar voor de OR door de manier van werken als gevolg van corona. Het digitaal overleggen kost meer energie, dit zien we ook landelijk terug in de sector. De resultaten uit het MTO zijn kort na deze presentatie organisatiebreed op teamniveau gedeeld. Daarbij zijn met name de vitaliteitsonderwerpen en ongewenste omgangsvormen besproken. Binnen de teams zijn met de teamleiders verbeterpunten opgesteld. Voor de OR was het thema ongewenst gedrag zeer belangrijk.

In samenspraak met de directie is besloten een aparte projectgroep 'ongewenste omgangsvormen' samen te stellen, waarin ook een OR-lid deelneemt. Dit heeft geresulteerd in het houden van workshops op een externe locatie workshops met als thema 'Gewenste omgangsvormen'. Dit onder leiding van onze externe vertrouwenspersoon en onze bedrijfsarts. Zo hopen we op samen de dialoog aan te gaan en ongewenst gedrag te signaleren en voortaan te voorkomen. De workshops waren in november 2021 gepland, maar zijn verplaatst naar 2022. Dit vanwege de coronamaatregelen en gezien het onderwerp niet digitaal te houden.

COVID-19

De OR vindt het belangrijk dat er aandacht is voor de psychische belasting van medewerkers. Door corona kan er een bepaalde disbalans zijn ontstaan. Bijvoorbeeld doordat werk/privé door elkaar zijn gaan lopen. We werken deels op kantoor en deels thuis.

In overleg met HRM hebben wij het 'hybride werken' verder besproken. Hieruit zijn adviezen gekomen hoe het personeel met plezier en met meer balans kan werken en bij wie een medewerker terecht kan wanneer er moeite is hierin balans te vinden.

Hybride werken is niet meer weg te denken en is ook voor Sité prima mogelijk. Het is tevens onderwerp van gesprek in de onderhandeling over de CAO Woondiensten 2022.

De OR heeft deelgenomen in de werkgroep voor de inrichting van ons kantoor in en na het coronatijdperk. Volledig op kantoor werken is voor de toekomst niet meer de norm. De OR is positief over de digitaliseringsslag die gemaakt is en hoe medewerkers thuis optimaal gefaciliteerd worden met twee beeldschermen en een surface-computer. Ook de inrichting van het kantoor met werkplekken voor surface gebruik en het voorzien van vergadersoftware in vergaderruimtes draagt hierin bij.

Arbeidsomstandigheden

De OR heeft ingestemd met de door HRM vastgestelde voorwaarden voor de thuiswerkvergoeding. Per 1 oktober 2021 wordt er een vergoeding beschikbaar gesteld.

De tijdelijke thuiswerkvergoeding van € 50 is daarmee vervallen. Hiervoor komt per 1 oktober een thuiswerkvergoeding van € 2 per dag in de plaats.

Daarnaast kan elke medewerker tot een bedrag van € 500 benodigheden declareren voor het inrichten van zijn of haar thuiswerkplek.

Koers 2022-2025

De OR heeft kennis genomen van de nieuwe koers, gepresenteerd door een strategisch adviseur van Sité. Wij hebben daarbij waardevolle input meegegeven op de thema's wijken en leefomgeving. Bij het bieden van maatwerk binnen onze organisatie moeten wij niet alleen focussen op uitwerkingen binnen basisregels, het vraagt om een basishouding van elke medewerker. Het thema vitale organisatie van de OR sluit overigens goed aan bij de nieuwe koers.

Strategische personeelsplanning

In de CAO Woondiensten is opgenomen dat het voor de organisatie verplicht is om de twee jaar een Strategische personeelsplanning te maken. De voltallige OR is in aparte bijeenkomsten door de manager Bedrijfsvoering & Beheer en de externe trajectbegeleider bijgepraat over de manier waarop dit binnen Sité wordt uitgewerkt. Binnen de strategische personeelsplanning wordt het verschil in kaart gebracht tussen de gewenste toekomstige organisatie en het huidige medewerkersbestand. Het is een belangrijk instrument om de continuïteit van de organisatie met goed gekwalificeerde werknemers te garanderen. Als OR zullen wij met name toezien dat zowel bestaand personeel en nieuw aangetrokken personeel door de organisatie goed gefaciliteerd wordt om kennis en vaardigheden voor de nieuwe organisatie tot zich te nemen.

RvC

In oktober heeft de OR het jaarlijks overleg gehad met de RvC. Dit was het eerste overleg in deze samenstelling. Het was een goed overleg waarin met wij met elkaar kennis hebben gemaakt en actuele thema's de revue hebben laten passeren. Het was ook het eerste overleg met de nieuwe voorzitter, de heer Edo de Jaeger, na het aftreden van voorzitter Mike Gries. De heer De Jaeger is sinds maart voorzitter van de Raad van Commissarissen na vier jaar lid van de RvC bij Sité te zijn geweest. Eerder dit jaar heeft de OR ook in een persoonlijk gesprek kennis gemaakt met de nieuwe Commissaris Janarthanan Sundaram, hij maakte overigens geen onderdeel uit van dit jaarlijkse overleg.

In het overleg is het functioneren van de directeur-bestuurder opnieuw besproken. De OR werkt inmiddels circa drie jaar met de directeur-bestuurder. Wij hebben de bestuurder gecompimenteerd voor de manier waarop zij een organisatie die volop in ontwikkeling is aanpakt. Zij ziet wat er nodig is in de organisatie en staat open voor maatwerk en ideeën die zorgen dat het werk zo optimaal en efficiënt mogelijk verloopt. Ook is er voldoende oog voor de individuele medewerker.

Wij merken ook op dat de bestuurder Sité extern goed vertegenwoordigt. Bijvoorbeeld via de Achterhoek Ambassadeurs maar ook in de samenwerking met WoON Twente in de campagne Scheef en Opgaven & Middelen. De 'Keek op de week'-filmpjes in coronatijd, net als de maandelijkse online bijeenkomst 'Even Dichtbij', worden binnen de organisatie zeer gewaardeerd.

Het overleg tussen de OR en de bestuurder gebeurt op een open en transparante manier. De informatieverschaffing aan de OR en de rest van de organisatie verloopt goed. Ook wordt door de directeur-bestuurder vertrouwelijke informatie gedeeld, dit waarderen wij als OR. De OR laat zich verder regelmatig bijpraten door HRM en de beide managers. De organisatie zelf wordt wekelijks geïnformeerd via het MT-nieuws en de notulen en besluiten die openbaar gepubliceerd worden.

A man in a blue and grey jacket stands next to a white car with the 'Site' logo on the door. The car's driver-side door is open. In the background is a modern apartment building with a mix of white and brown facade, large windows, and balconies. The scene is outdoors on a paved area with some grass and trees.

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) legt overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties (hierna: Governancecode), separaat verantwoording af over zijn functioneren in 2021.

In de [statuten van Sité, het Reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten \(Reglement RvC\)](#), het toezichtkader van de RvC (Ijkkpunten van toezicht) en de procuratieregeling van Sité zijn de diverse rollen van de RvC beschreven.

Het Reglement RvC 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 'Kaders voor het toezicht: Ijkkpunten van toezicht').

De RvC hecht aan goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop en constateert dat daarbij in 2021 de Governancecode overeenkomstig te hebben toegepast. Over een enkele afwijking daarop door Sité verantwoordt de RvC zich in dit verslag.

Samenstelling RvC

Conform de statuten en het Reglement RvC bestond de RvC in 2021 uit vijf leden. Zij zijn elk benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen daarna maximaal nog één keer voor vier jaar worden herbenoemd.

De RvC kende in 2021 één personele wijziging. De heer Gries, op dat moment voorzitter en huurderscommissaris, trad in maart af na het bereiken van de maximale zittingstermijn van acht jaar. De RvC verleende hem finale decharge en benoemde de heer De Jaeger in 2020 tot nieuwe voorzitter. Onder diens leiding startte eind 2020 de werving van een nieuwe huurderscommissaris. Zie ook verderop.

De RvC stelde zijn rooster van aftreden voor 2022 vast en plaatste dit op de [website](#) van Sité.

Per 31 december 2021 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Samenstelling RvC

	Aanvang eerste termijn	Einde huidige zittingstermijn	Herbenoembaar
Mevrouw Lettie van Atteveld	12 april 2017	12 april 2025	Nee
Mevrouw José Hendriksen	19 maart 2015	20 maart 2023	Nee
De heer Edo de Jaeger	7 april 2017	7 april 2025	Nee
De heer Steven Koster	24 mei 2016	24 mei 2024	Nee
De heer Janarthanan Sundaram	18 mei 2021	18 mei 2025	Ja

De RvC stelde conform het Reglement RvC 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 het Reglement RvC vastgelegde criteria.

Nevenfuncties Commissarissen

	Beroep	Relevante nevenfuncties in 2021
Mevrouw Lettie van Atteveld	Zorgbestuurder	lid RvC Rijnmond Dokters (gezondheidszorg), lid RvT Stichting De Waarden (onderwijs), lid RvC Stichting Servatius (sociale woningbouw)
Mevrouw José Hendriksen	Directeur-bestuurder Stichting Stimulansz	lid RvT IVN (Instituut voor natuureducatie en duurzaamheid), non executive board-member bij FEE Global (Foundation for Environmental Education), QQ bij stichting JIM, lid RvC Spectrum (Arnhem), lid RvC SSW (sociale woningbouw)
De heer Edo de Jaeger	Voorzitter Raad van Bestuur ROC van Amsterdam-Flevoland	vicevoorzitter Politieonderwijsraad (POR) (tot 1 mei 2021), voorzitter RvC Onze Huisartsen BV, lid RvA DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) (tot 1 mei 2021), voorzitter RvC Huisartsenpost Oost-Brabant
De heer Steven Koster	Senior adviseur Strategie en Portefeuille Woonstede	N.v.t.
De heer Janarthanan Sundaram	Directeur Bright Access (DGA)	lid Geschillencollege D66, voorzitter bezwarencommissie Vario Onderwijsgroep, voorzitter 'D66 Diversiteit', lid Ledenraad Univé-Oost

Met inachtneming van bovenstaande is de RvC van oordeel dat alle Commissarissen in 2021 onafhankelijk waren conform de criteria in de Governancecode en Woningwet en die Site in haar statuten en reglementen heeft vastgelegd. Alle Commissarissen waren in 2021 lid van de [Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties \(VTW\)](#).

Taakverdeling

De RvC hield waar mogelijk collectief en collegiaal toezicht en werkte daarnaast met commissies of delegaties. De RvC stelde in 2021 vast tevreden te zijn over deze werkwijze. Naast de reeds bestaande taakverdeling achtte de RvC het in sommige situaties wenselijk over een vicevoorzitter te beschikken. In 2021 besloot de RvC daarom tot het instellen van het vicevoorzitterschap. Daarmee was de taakverdeling binnen de RvC in 2021 als volgt:

Taakverdeling RvC

De heer Edo de Jaeger	voorzitter RvC, lid Renumeratiecommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad, voorzitter werving- en selectiecommissie Commissaris
Mevrouw Lettie van Atteveld	lid RvC, vicevoorzitter RvC, voorzitter Auditcommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad
Mevrouw José Hendriksen	lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder, voorzitter Renumeratiecommissie
De heer Steven Koster	lid RvC, lid Auditcommissie, lid werving- en selectiecommissie Commissaris
De heer Janarthanan Sundaram	lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder

Honorering RvC

Voor zijn eigen honorering paste de RvC ook in 2021 de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de VTW toe. Sité verstrekte de Commissarissen geen financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Zie ook de toelichting in de jaarrekening ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen').

Wat betreft het vervallen van het btw-ondernemerschap van Commissarissen besloot de RvC de door Sité aan Commissarissen tussen 13 juni 2019 en 6 mei 2021 uitgekeerde btw terug te vragen aan de Belastingdienst en dat de betreffende Commissarissen, indien de Belastingdienst de uitgekeerde btw retourneert, dit bedrag vervolgens terugbetalen aan Sité.

Werkzaamheden van de RvC

Overeenkomstig de lijn van de organisatie vergaderde de RvC wegens de COVID-19-richtlijnen waar mogelijk digitaal en kwam fysiek bij elkaar waar nodig. De RvC constateerde dat het digitaal vergaderen het adequaat toezicht houden niet in de weg stond. Tegelijkertijd vond de RvC het belangrijk elkaar ook 'live' blijven zien en dat er ruimte is om, als daar de behoefte toe is, toch fysiek bijeen te komen. Daarom sprak de RvC af zijn online en fysieke bijeenkomsten voortaan af te wisselen. In totaal kwam de RvC in 2021 zeven keer bijeen: vier keer in een formele vergadering, één keer in een extra informeel overleg en op zowel een informele studiedag als een informeel studiedagdeel.

Bewonersvereniging Siverder

Zowel de voltallige RvC als beide huurderscommissarissen spanden zich in voor het bestendigen van de relatie met bewonersvereniging Siverder.

Begin 2021 stelden de huurderscommissarissen tevreden vast dat Siverder goed op de hoogte was van relevante ontwikkelingen en in staat was het gesprek hierover te voeren, onder meer door standpunten in te nemen en kritische vragen te stellen.

De RvC en Siverder keken na de benoeming van de heer Sundaram als huurderscommissaris terug op een geslaagd gezamenlijk wervingstraject (zie onder 'Werving nieuwe huurderscommissaris').

Beide huurderscommissarissen en Siverder spraken halverwege het jaar onder meer over het verloop van reparatieprocessen en de huurverhoging. Wat dit laatste betreft signaleerde de RvC bij Siverder een groeiend besef dat het verhogen van huren nodig is om ook op termijn in passende huisvesting te voorzien.

Vanwege de inmiddels aangescherpte COVID-19-richtlijnen werd besloten het jaarlijkse overleg tussen de voltallige RvC en het bestuur van Siverder, dat in december gepland stond, te verzetten naar een moment waarop een 'live' treffen weer wat makkelijker wordt.

Werving nieuwe huurderscommissaris

Door het vertrek van de heer Gries werd een van de huurderszetels vacant. De RvC vond het belangrijk deze te bemensen met een 'verbindingsofficier' tussen de RvC en bewonersvereniging Siverder met regionale verankering en kennis van de volkshuisvesting, en tegelijkertijd de balans te zoeken met de door de RvC beoogde complementariteit, diversiteit en aansluiting binnen het team RvC en de verantwoordelijkheid als interne toezichthouder bij Sité.

De commissie belast met het werven van een nieuwe Commissaris bestond uit twee Commissarissen, twee bestuursleden van Siverder en de directeur-bestuurder als adviseur. De commissie besprak het gewenste profiel

van de nieuwe Commissaris en besloot met inachtneming van bovenstaande iemand te zoeken met onder meer regionale verbondenheid, die zich goed kan verplaatsen in de positie van de huurders van Sité. De commissie schakelde bureau Colourful People in om de werving en selectie te verzorgen. Dit resulteerde in een aantal goede kandidaten. De commissie kwam tot een unanieme voordracht van de heer Sundaram. Hierop nam de RvC het voorgenomen besluit de heer Sundaram als Commissaris te benoemen. Met inachtneming van de positieve zienswijze van de Aw nam de RvC tenslotte het definitieve benoemingsbesluit.

Auditcommissie

In drie formele vergaderingen gaf de Auditcommissie de RvC een positief advies inzake zijn besluitvorming over jaarstukken 2020, Begroting 2022, de herijking van de volmacht voor het WSW, de opdrachtverstrekking aan accountant BDO voor boekjaar 2021, het handhaven dan wel aanpassen van de statuten en interne reglementen, het toepassen van de Governancecode, het einde van het btw-ondernemerschap voor Commissarissen en de relevantie van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen voor de statuten van Sité.

De Auditcommissie hield ook het traject rond de leningruil met Vestia nauwgezet in de gaten. Verder besprak de Auditcommissie onder meer het accountantsverslag 2020, de managementletter van BDO op basis van haar interim-controle 2021, de Meerjarenverkenning 2023 – 2031, de in het hoofdstuk ‘Samen werken’ genoemde oordeelsbrieven van het WSW over het risicoprofiel (2020) en borging, de Controle- & Auditplanning 2021, enkele verdiepende vragen over de managementrapportage 1e tertiaal 2021 en de toepasbaarheid van het investeringsstatuut bij minder standaard vastgoedontwikkelingsprojecten.

De Auditcommissie was ook aanwezig bij een sessie waarin het MT onder leiding van Victor Burger van Finance Ideas van gedachten wisselde over de gewenste financiële polsstok van Sité.

De Auditcommissie was tevreden over de door de organisatie geleverde prestaties en stukken. Dit geldt ook voor het externe oordeel over Sité. Hierbij constateerde zij net als de organisatie dat het externe oordeel steeds gedetailleerder wordt, maar zag zij tevens dat het externe toezicht zich meer uitspreekt over de impact van het rijksbeleid op de maatschappelijke opgave van Sité.

De RvC beschikte over de stukken van de Auditcommissie en werd in zijn vergaderingen door de Auditcommissie gewezen op de voor de RvC relevante punten.

Om praktische redenen staat de bespreking van het Treasuryjaarplan 2022, de jaarlijkse actualisatie van het investeringsstatuut en de oordeelsbrieven van de Aw en het WSW over respectievelijk de rechtmatigheid verslagjaar 2020 en het risicoprofiel (2021), die Sité aan het einde van het jaar ontving, gepland voor begin 2022.

Werkgeverschap & Renumeratiecommissie

Sité wordt geleid door eenhoofdig bestuur, de directeur-bestuurder. Begin 2021 beoordeelde de Renumeratiecommissie, met input van de overige Commissarissen, het functioneren van de directeur-bestuurder in 2020. Met inachtneming daarvan concludeerde de RvC enorm tevreden te zijn over het functioneren van de directeur-bestuurder in 2020 en is de beloning van de directeur-bestuurder hier op aangepast. In de jaarrekening wordt de bezoldiging van de directeur-bestuurder toegelicht.

De beoordeling van de directeur-bestuurder over 2021 staat gepland voor begin 2022. Eventuele gevolgen hiervan voor de salariering van de directeur-bestuurder zullen passen binnen de binnen de Wet Normering Topinkomens (semi)publieke sector (WNT). Verder ontving de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Directeur-bestuurder

Directeur-bestuurder	mevrouw Els Birkenhäger
Aangetreden per	1 november 2018
Einde huidige zittingstermijn	1 november 2022
Herbenoembaar	Ja
Relevante nevenfuncties in 2021	lid thematafel Wonen & Vastgoed en lid Achterhoek Board (beide 8RHK Ambassadeurs), lid Comité van Aanbeveling Stichting Present Doetinchem
Aantal in 2021 behaalde PE-punten	114
PE-verplichting 2021 – 2023	108

Jaarlijks informeel overleg met de Ondernemingsraad

Jaarlijks komen de Ondernemingsraad en een delegatie van de RvC in een informeel overleg bijeen. Via een online-sessie in aanwezigheid van de directeur-bestuurder kwamen in 2021 door de Ondernemingsraad en RvC-vertegenwoordiging aangedragen, uiteenlopende onderwerpen aan de orde. Zo spraken zij over het doel van dit overleg, de rol van de RvC en een aantal inhoudelijke onderwerpen die het reguliere werk van de Ondernemingsraadleden raken: complexe overlastsituaties, klachten van huurders en ICT. Uiteraard werd ook stilgestaan bij de wijze waarop Sité in de periode 2020 – 2021 op de COVID-19-maatregelen anticepeerde. Daarbij kwam de eind 2020 gesignaleerde 'energiegap' bij een deel van de organisatie aan de orde, evenals de verantwoordelijkheid die medewerkers hebben om op basis van hun werkzaamheden zelf te bepalen of ze vanuit huis, kantoor of elders werken.

Daarnaast kwam een aantal thema's op tafel dat het werk van Sité in brede zin raakt: de investeringscapaciteit van Sité op de langere termijn (Opgaven & Middelen-dossier), de meerwaarde van het zichtbaar zijn in wijken en buurten, de haalbaarheid van ambities en de eisen die dit in kwantitatieve en kwalitatieve zin aan de organisatie stelt, de regionale nieuwbouwpoging en het effect van het tekort aan menskracht en materiaal op vastgoedprijzen.

Wat betreft het functioneren van de directeur-bestuurder uitte de Ondernemingsraad zijn waardering voor de wijze waarop de directeur-bestuurder de organisatie, die volop in beweging is, in goede banen leidt. Ook in deze kwam de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers aan de orde, evenals de ruimte voor maatwerk. De Ondernemingsraad toonde zich ook tevreden over zijn betrokkenheid bij de voor hem relevante besluitvorming door het management.

De RvC-delegatie was blij met de constructieve en positieve benadering van de Ondernemingsraad en toonde zich terdege bewust te zijn van de uitdagingen waar de medewerkers in coronatijd voor staan.

De overige Commissarissen zijn zowel mondeling als schriftelijk over het overleg met de Ondernemingsraad geïnformeerd.

Zelfevaluatie RvC

Wegens verhindering van de beoogde gespreksleider vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC in 2021 zonder externe begeleiding plaats. De RvC en directeur-bestuurder stelden vast over het algemeen positief te zijn over het functioneren van zowel de RvC als collectief als de individuele Commissarissen, de verhouding tussen de RvC en directeur-bestuurder en de informatievoorziening van de directeur-bestuurder. Dit gold ook voor het scholingsprogramma van de Commissarissen en het functioneren van de diverse commissies en delegaties vanuit de RvC. Mede in dat kader werd de oproep gedaan alert te blijven op de onderlinge communicatie. Op een aantal onderdelen werden procesafspraken gemaakt.

Governance-inspectie

In 2021 voerde de Aw de zogeheten governance-inspectie uit. Onderdeel daarvan was een gesprek met de voltallige RvC. De RvC bereidde dit op diverse momenten voor en is tevreden over het positieve oordeel van de Aw.

Deskundigheid & ontwikkeling op inhoud

De situatie waarin de organisatie en het interne toezicht van Sité zich bevinden is mede bepalend bij de besluitvorming van de RvC over het (her)benoemen van zijn leden. Vanuit dat perspectief kijkt hij altijd naar de aanwezige en benodigde kennis en competenties, teneinde het evenwicht en de diversiteit binnen de RvC te behouden en te voldoen aan de wettelijke vereisten. In 2021 was dit aan de orde bij het besluit tot benoeming van de heer Sundaram.

Om adequaat toezicht te kunnen houden zorgde de RvC er ook in 2021 voor dat men zich verder ontwikkelde. Alle Commissarissen volgden een individueel scholingsprogramma en maakten daarvoor gebruik van het landelijke scholingsaanbod. Ter vergadering werden ervaringen en opgedane inzichten uitgewisseld.

De studiedag van de RvC, waarbij zoals ieder jaar het voltallige MT aanwezig was, was meer specifiek op Sité gericht.

Op wens van de RvC praatte de organisatie hem in een verdiepingssessie rond verduurzaming bij over de voortgang sinds de studiedag van de RvC in 2019, die in het teken van duurzaamheid had gestaan. De toelichting op het CO2-koersplan en de 'driehoek' betaalbaarheid-beschikbaarheid-duurzaamheid droeg bij aan het denkproces van de RvC op dit thema. Andersom prikkelde de RvC de organisatie door samen alternatieve investeringsscenario's te verkennen.

De studiedag leende zich er ook voor om, eveneens op voorstel van de RvC, weer eens wat uitgebreider stil te staan bij het thema betaalbaarheid. De RvC en het MT bespraken ook de dilemma's die hiermee gemoeid zijn. Dit gebeurde in aanwezigheid van de directeur van het NIBUD, Arjan Vliegthart.

Met name gelet op de wat nieuwere Commissarissen werd ook uitgebreid stilgestaan bij het alerte huurincassobeleid van Sité, dat er altijd op gericht is huurders aan het wonen te houden.

De heer Vliegthart onderschreef de aanpak die Sité op al deze facetten toepast. Hij riep Sité op daarnaast meer

aandacht te hebben voor de inkomsten van huurders, omdat in de praktijk blijkt dat maar liefst circa 15% van hen onterecht geen gebruik maakt van toeslagen en subsidiemogelijkheden.

De RvC constateerde na afloop dat Site zich na een aantal jaar aantoonbaar in de verandering bevindt en dat de beweging door de organisatie zelf ook gedragen wordt. Ook de concretiseringslag in sturing was voor de RvC goed zichtbaar.

De directeur-bestuurder bracht de RvC op de hoogte van relevante ontwikkelingen of berichtgeving in de media. Dit droeg er aan bij dat de RvC goed in staat was te volgen wat er bij Site en in de wereld om haar heen gebeurde.

Permanente educatie Commissarissen

	PE-verplichting tot en met 2021	Aantal in 2021 behaalde PE-punten	Totaal aantal behaalde PE-punten
Mevrouw Lettie van Atteveld	23	6	75
Mevrouw José Hendriksen	34	8	42
De heer Edo de Jaeger	23	6	26
De heer Steven Koster	28	5 (meegenomen uit 2020)	96.5
De heer Janarthanan Sundaram	3	5	5

Kaders voor het toezicht

Toezichtkader: Ijkkpunten van toezicht

Aanvullend op de relevante wet- en regelgeving, de statuten van Site en het Reglement RvC hield de RvC toezicht aan de hand van Ijkkpunten van toezicht. Deze voorzien in de rol van de RvC als representant van de maatschappij die toezicht houdt op het ontwikkelen en realiseren van de maatschappelijke opgave van Site.

In de jaarlijkse zelfevaluatie evalueert de RvC toezichtkader en de toepassing ervan. In 2021 stelde de RvC daar bij vast nog steeds te handelen in de geest van de ijkkpunten en deze als richtinggevend kader te onderschrijven. Wel constateerde de RvC dat de ijkkpunten soms lastig zijn te doorgronden en dat er sinds het opstellen ervan bij zowel bij Site als rond het interne toezicht in de sector het nodige is veranderd. De RvC sprak daarom af zich in 2022 op een ander, nieuw toezichtkader te oriënteren.

Inhoudelijke toetsing

Met inachtneming van wet- en regelgeving, het Reglement RvC, Ijkkpunten van toezicht en -waar aan de orde- het advies van de Auditcommissie toetste de RvC de besluiten van de directeur-bestuurder aan de doelstellingen en uitgangspunten van de meerjarenkoers van Site, Kadernotitie 2021 en Begroting 2021 en de interne reglementen.

De RvC beschikte daarnaast over de managementrapportages -voorzien van onderleggers (met onder meer cijfers, kasstromenoverzicht en Winst- & Verliesrekening)- waarmee de managers per tertiaal verantwoording afleggen

aan de directeur-bestuurder over het realiseren van de maatschappelijke doelen, de relatie met huurders en stakeholders, de bedrijfsvoering en de financiële positie van Sité. De RvC gebruikte deze rapportages om zich te laten informeren en -in de geest van Ijkkpunten van toezicht- te toetsen.

Aanvullend hierop stelde de RvC in 2021 een toetsingskader vast om te gebruiken bij zijn besluiten over investeringen van de directeur-bestuurder betreffende vastgoedontwikkelingsprojecten.

Toepassing Governancecode

Ook in 2021 handelde Sité conform de Governancecode. In lijn met zijn besluitvorming in 2020 week Sité in 2021 af van drie daar in opgenomen -al dan niet verplichtende- bepalingen:

- 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 heeft zicht op de voornaamste belanghebbenden van Sité en toetst of Sité adequaat omgaat met de input en belangen van belanghebbenden. De directeur-bestuurder houdt de RvC over relevante ontwikkelingen in deze op de hoogte. De RvC herbevestigde het eerder ingenomen standpunt dat het rechtstreekse contact met stakeholders -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;
- Artikel 5.2 Verbindingenstatuut
De Governancecode voorziet onder meer in een treasurystatuut, investeringsstatuut, beleggingsstatuut en verbindingenstatuut. Sité beschikte in 2020 over een treasurystatuut en investeringsstatuut. Sité beschikte niet over een separaat beleggingsstatuut omdat zij als uitgangspunt hanteert geen beleggingen te hebben. Dit laatste is geborgd in het Treasurystatuut. Sité kiest er tot nog toe ook bewust voor geen verbindingen aan te gaan en ziet dan ook geen aanleiding om een verbindingsstatuut 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 ligt bij de directeur-bestuurder en organisatie van Sité.
De directeur-bestuurder informeert de RvC over relevante afwegingen en ontwikkelingen;
Overeenkomstig zijn toezichtskader, Ijkkpunten van toezicht (zie ook hieronder), ziet de RvC er onder meer op toe dat de organisatie zich in deze gedraagt overeenkomstig gangbare normen van integriteit en dat zij transparant is voor interne en externe gebruikers.

Inhoud van het toezicht

De RvC gaf zowel in beeld- als besluitvormende zin invulling aan de rol als toezichthouder en adviseur van de directeur-bestuurder.

Aanvullend op zijn besluitvorming over onder meer de jaarstukken 2020, Begroting 2022, de nieuwe meerjarenkoers van Sité, diverse investeringen in (sloop/)nieuwbouwprojecten, de actualisatie van het Reglement RvC en het Reglement voor de Auditcommissie en de opdrachtverstrekking aan de externe accountant waren belangrijke gespreksthema's voor de RvC in 2021: verduurzaming; veerkracht in de wijken en buurten van Sité; de woningmarktontwikkeling en daarmee gemoeide opgave van Sité; de aanspreekbaarheid van Sité; de

samenwerking van Sité met huurders, gemeenten, corporaties en andere partners; de sectorbrede oplossingsrichting voor het Vestia-dossier; de toepassing van Wet Eenmalige huurverlaging; de uitkomsten van de regionale pilot Opgaven & Middelen -en daarmee de financiële polsstok en continuïteit van Sité-; de relatie tussen de RvC en Siverder, risicomangement; prijsstijgingen in de vastgoedsector; het huisvesten van de diverse doelgroepen; het externe toezicht op Sité.

De directeur-bestuurder agendeerde het merendeel van deze thema's aan de hand van notities met bestuurlijke issues die zij per tertiaal opstelde. Hierin schetste zij de betreffende ontwikkeling of situatie, het hiermee gemoede issue voor haar of de organisatie en de door haar gekozen of beoogde richting. De RvC reflecteerde hierop, onderschreef de door de directeur-bestuurder gekozen weg en gaf haar in enkele gevallen suggesties of adviezen mee ter overweging.

De directeur-bestuurder en RvC stelden vast dat de bestuurlijke issues de beoogde meerwaarde hadden: mede door hun transparantie droegen zij bij aan het juiste gesprek tussen RvC en directeur-bestuurder. Daarnaast hielpen de bestuurlijke issues de directeur-bestuurder om te verkennen of ze alle perspectieven in beeld had.

Tenslotte zijn de organisatie, Auditcommissie en RvC tevreden over het functioneren van de externe accountant in 2021. Zij stellen vast dat BDO in 2021 onafhankelijk was en het vigerende accountantsprotocol heeft gehanteerd.

Ook in 2021 beschikte Sité niet over dochtermaatschappijen.

Terug- en vooruitblik

De RvC constateert dat Sité in 2021 staat was op verantwoorde wijze de door haar beoogde, ambitieuze resultaten te behalen. En daarbij nadrukkelijk het belang van haar huurders op het netvlies had en voor hen het onderscheid wist te maken.

Tegelijkertijd gaf de organisatie zich goed rekenschap van de urgentie voorbereid te zijn op de uitdagingen en onzekerheden die zowel in maatschappelijke als financiële zin op haar afkomen en haar maatschappelijke opgave zullen raken.

Het belang hiervan wordt bevestigd door de Aw en het WSW en geeft ook de RvC het vertrouwen dat de organisatie, zeker met een nieuwe meerjarenkoers, voldoende is voorbereid op de toekomst.

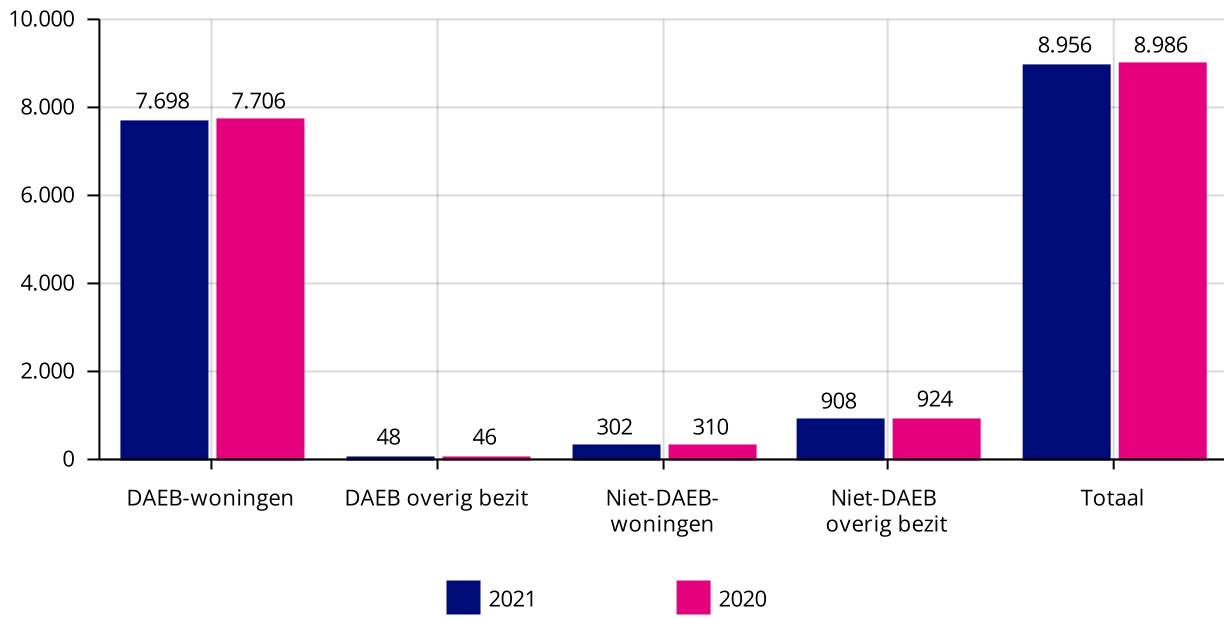


8. Vastgoedbezit in cijfers

Onze woningvoorraad

	≤ € 442,46	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	≥ € 752,33	Totaal
		-	-	-		
		€ 633,25	€ 678,66	€ 752,33		
Gemeente Bronckhorst						
Grondgebonden	18	414	31	19	0	482
Gestapeld	46	29	8	0	0	83
Onzelfstandig	0	0	0	0	0	0
Totaal	64	443	39	19	0	565
Gemeente Doetinchem						
Grondgebonden	118	3.017	640	264	65	4.104
Gestapeld	754	2.121	85	81	90	3.131
Onzelfstandig	83	0	0	0	0	83
Totaal	955	5.138	725	345	155	7.318
Gemeente Oude IJsselstreek						
Grondgebonden	0	12	1	4	0	17
Gestapeld	3	96	1	0	0	100
Onzelfstandig	0	0	0	0	0	0
Totaal	3	108	2	4	0	117
Totale woningvoorraad	1.022	5.689	766	368	155	8.000

DAEB & niet-DAEB-bezit





9. Jaarrekening 2021

Inleiding jaarrekening 2021

Onze gezonde financiële positie stelde ons in staat in 2021 tientallen miljoenen euro's te besteden aan onder meer het in goede staat opleveren van ruim 570 mutatiewoningen, het laten uitvoeren van ruim 7.300 reparaties, het toevoegen van negen nieuwbouwwoningen en het opleveren van ruim 180 gerenoveerde woningen.

Tegelijkertijd deden we ons werk zo efficiënt mogelijk, voerden we ons solide treasuryjaarplan uit, zorgden we dat we onze inkomsten optimaal waren en beperkten we onze risico's tot een minimum. Zo kwamen we onder meer via een zorgvuldig traject tot de lijn een voorzichtige fiscale koers te blijven voeren. Mede hierdoor konden we ruimschoots voldoen aan de externe en interne normen en kengetallen, bleven we beschikken over een stevige buffer en behielden we het risicoprofiel dat voldoende borging door het WSW garandeert.

De beleidswaarde bedroeg circa 50% van de marktwaarde en was daarmee vergelijkbaar met het niveau in 2020. We realiseren ons dat de afslag op betaalbaarheid komende jaren wijzigt door het in 2021 geactualiseerde streefhuurbeleid.

We zetten grote stappen in onze vastgoedsturing. Het portefeuilleplan en CO2-koersplan stellen ons in staat komende jaren een gedegen projectenprogramma uit te voeren en in een eerder stadium op het juiste niveau de cruciale keuzes te maken. Dit betekent niet dat we achterover kunnen leunen. Een greep uit onze uitdagingen:

- Het Coalitieakkoord 2021 - 2025 van het kabinet Rutte IV zet de volkshuisvesting op de kaart. Hoewel dit nog verder uitgewerkt moet worden, is helder dat dit zowel qua financiën als regelgeving gevolgen voor ons heeft;
- De renovatie- en verduurzamingsopgave die we voor ons zien, is fors. Daarbij hebben we zelf steeds scherper onze ambities op de langere termijn in beeld. Gelet op wat er op dit vlak om ons heen gebeurt is de vraag aan de orde wat daarvan haalbaar zal zijn. Dit wordt versterkt door de aanhoudende prijsstijgingen in met name de vastgoedsector, de inflatiestijging die langer duurt dan aanvankelijk gedacht en de rente die voor het eerst sinds jaren weer stijgt. Dit heeft op de lange termijn effect op ons huishoudboekje.
Op dit moment beschikken we, ook ten opzichte van het sectorgemiddelde, over een gunstige verhouding tussen ons eigen en vreemd vermogen. Onze investeringsopgave zorgt er komende jaren voor dat deze verhouding verandert;
- Op de kortere termijn zijn extra sociale huurwoningen in ons werkgebied nodig. We kunnen deze alleen bouwen als daarvoor voldoende geschikte locaties voor beschikbaar zijn. Net als op veel andere plekken in Nederland is dat ook in ons werkgebied een uitdaging;
- Ons niet-DAEB-segment werd afgelopen jaren steeds kleiner. De geldstromen die hier in omgaan, zijn relatief groot. De oproep aan onszelf om een opvatting te hebben over onze niet-DAEB-tak wordt daarmee pregnanter.

Zowel onze eigen keuzes als externe factoren vragen dus van ons dat we alert zijn op wat er om ons heen gebeurt en dat we in staat zijn mee te bewegen. Maar ook dat we zelf, meer dan ooit, goed nadenken over de keuzes die ook op langere termijn gevolgen voor onze financiële continuïteit -en daarmee haalbaarheid van onze volkshuisvestelijke opgave- hebben. Het bepalen van die financiële polsstok en de keuzes die nodig zijn om deze te realiseren, zetten we in 2021 op de rails en brengen we komend jaar verder.

Gesterkt door de bevestiging van de Aw en het WSW dat dit voor corporaties de juiste manier is om naar hun financiële toekomst te kijken stel ik vast dat we op de goede weg zijn.

De directeur-bestuurder stelde de jaarrekening over 2021 op.

Els Birkenhäger, directeur-bestuurder

1. Balans voor resultaatbestemming

Activa

Activa (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.078.890	936.775
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	70.559	64.400
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.889	33.286
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.054	2.050
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.191.392	1.036.511
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.917	2.906
Totaal van materiële vaste activa	2.917	2.906
Financiële vaste activa		
06. Latente belastingvorderingen	402	441
07. Overige vorderingen	117	176
Totaal van financiële vaste activa	519	617
Totaal van vaste activa	1.194.828	1.040.034
Vlottende activa		
Voorraden		
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.272	1.337
Totaal van voorraden	1.272	1.337
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.165	1.170
10. Latente belastingvorderingen	758	231
11. Overige vorderingen	279	741
12. Overlopende activa	2.457	1.583
Totaal van vorderingen	4.659	3.725
13. Liquide middelen	2.720	2.417
Totaal van vlottende activa	8.651	7.479
Totaal van activa	1.203.479	1.047.513

Passiva

Passiva (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	541.147	491.127
15. Overige reserves	257.326	252.316
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	146.073	55.030
Totaal van eigen vermogen	944.546	798.473
Vorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.088	9.058
Totaal van voorzieningen	7.088	9.058
Langlopende schulden		
18. Schulden aan banken	202.448	196.720
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	33.794	30.179
20. Overige schulden	84	87
Totaal van langlopende schulden	236.326	226.986
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan banken	6.411	5.476
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.315	1.802
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.602	1.472
24. Overlopende passiva	4.191	4.246
Totaal van kortlopende schulden	15.519	12.996
Totaal van passiva	1.203.479	1.047.513

2. Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	2021	2020
25. Huuropbrengsten	54.514	52.769
26. Opbrengsten servicecontracten	2.997	2.553
27. Lasten servicecontracten	3.361	2.767
28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.018	4.688
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	26.193	20.770
30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.964	6.993
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.975	20.104
31. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	64	552
32. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	65	558
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1	-6
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.903	6.317
34. Toegerekende organisatiekosten	140	112
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.694	5.559
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.069	646
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.115	-13.503
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	142.642	56.446
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	4.071	1.346
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.598	44.289
39. Opbrengst overige activiteiten	165	496
40. Kosten overige activiteiten	271	560
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-106	-64
41. Overige organisatiekosten	5.916	1.587
42. Kosten omtrent leefbaarheid	723	701
43. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13	8
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	5.012	5.106
Totaal van financiële baten en lasten	-4.999	-5.098
Totaal van resultaat voor belastingen	145.897	57.583
45. Belastingen	176	-2.553
Totaal van resultaat na belastingen	146.073	55.030

3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2021	2020
Geldmiddelen begin boekjaar	2.417	2.427
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	54.649	53.126
Vergoedingen	2.347	2.541
Overige bedrijfsontvangsten	114	90
Saldo ingaande kasstromen	57.110	55.757
Betalingen aan werknemers	5.865	6.191
Onderhoudsuitgaven	23.320	18.921
Overige bedrijfsuitgaven	8.514	8.221
Betaalde interest	5.045	5.381
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	167	58
Verhuurdersheffing	5.661	4.803
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	254	224
Vennootschapsbelasting	1.207	2.298
Saldo uitgaande kasstroom	50.033	46.097
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.077	9.660
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.513	5.646
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	1.093	647
Verkoopontvangsten grond	73	582
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.679	6.875
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.342	11.780
Verbeteruitgaven	8.022	5.292
Aankoop	1.551	22.390
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	739	-
Investerings overig	374	357
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	13.028	39.819
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.349	-32.944
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	73	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	73	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.276	-32.944

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2021	2020
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	16.478	35.600
Saldo ingaande kasstromen	16.478	35.600
Aflossing geborgde leningen	13.976	12.326
Saldo uitgaande kasstromen	13.976	12.326
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.502	23.274
Toename (afname) van geldmiddelen	303	-10
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.720	2.417
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	2.720	2.417

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 12 mei 2022.

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 daaraan door de Herziene Woningwet (van kracht sinds 1 januari 2015) gestelde eisen. 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 2021 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 RJ 645 wordt verwezen alsmede de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2021.

Sité werkt al jaren aan goed en betaalbaar wonen in de gemeenten Bronckhorst, Doetinchem en Oude IJsselstreek. We doen dit vanuit de visie, kernwaarden en ambities die we in ons in 2018 geactualiseerd Koersdocument hebben verwoord aan de hand van vier doelen: Samen leven, Toekomstgericht zijn, Juiste woningen hebben met de goede prijs en Samen werken.

Gebruik van schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Sité Woondiensten 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 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 Stichting Sité Woondiensten.

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 Stichting Sité Woondiensten 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 Stichting Sité Woondiensten. 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.

Belastingen:

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de verwerken 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 impact met betrekking tot COVID-19 zijn voor Sité beperkt gebleven. De continuïteit is rekening houdend met de COVID-19 niet in geding.

Vergelijking met vorig jaar

Ten opzichte van de jaarrekening 2020 zijn twee posten in de winst- en verliesrekening van de jaarrekening 2021 onder een andere categorie geplaatst gebaseerd op de Handleiding Functioneel Model 2021 te weten de lasten en opbrengsten glas- en servicefonds. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn hierop niet 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 (2021: € 752,33), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de Herziene 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 (2021: € 752,33) 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. Bij mutatie zullen deze woningen marktconform verhuurd gaan worden.

Waardering

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 waarderingsverstrekt 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. Voor 2019, 2020 en 2021 betreft het een taxatie-update met uitzondering van renovatie en nieuwbouw. Hier is sprake van een volledige taxatie. Voor de jaren is de rol van extern taxateur 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 Razzudock van Kabana Vastgoed.

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 8% overdrachtskosten (2020: 3%), in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het Razzudock-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: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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'.

Woningen:

De disconteringsvoet is conform handboek opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op deze basis komt een opslag waarin sectorspecifieke risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed. Daarbovenop komt een object specifieke opslag voor locatie gerelateerde risico's. Voor 2021 bedraagt de basis IRS -0,38% (2020: -0,18%) en de sector specifieke risico opslag 5,52% (2020: 5,62%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,14% (2020: 5,44%). Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte gehanteerd van -0,22% tot 0,09% (2020: -0,27% tot 0,14%). De berekende disconteringsvoet wordt door de externe taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.

BOG:

De disconteringsvoet is conform handboek opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op deze basis komt een opslag waarin sectorspecifieke risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed. Daarbovenop komt een object specifieke opslag voor locatie gerelateerde risico's. Voor 2021 bedraagt de basis IRS -0,38% (2020: -0,18%) en de sector specifieke risico opslag 6,34% (2020: 6,14%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,96% (2020: 5,96%). Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte

gehanteerd van -0,24% tot 1,10% (2020: -0,25% tot 1,20%). De berekende disconteringsvoet wordt door de externe taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.

Parkeerplaatsen:

De disconteringsvoet is conform handboek opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op deze basis komt een opslag waarin sectorspecifieke risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed. Daarbovenop komt een object specifieke opslag voor locatie gerelateerde risico's. Voor 2021 bedraagt de basis IRS -0,38% (2020: -0,18%) en de sector specifieke risico opslag 6,34% (2020: 6,14%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,96% (2020: 5,96%). Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte gehanteerd van 0,00% tot 1,15% (2020: 0,00% tot 1,15%). De berekende disconteringsvoet wordt door de externe taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.

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 deze 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 2021.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 175 - € 1.350. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform handboek marktwaardering 2021.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,25% - 8,00%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 50.000 - € 400.000. 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 2021.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 4,25% - 8,25% (gemiddeld 6,08%). 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 5,00% - 12,50%. De mutatiegraad uitponden en doorexploreren wordt per cluster (complex) bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploreren conform handboek, scenario uitponden conform eigen inschatting taxateur.
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 2021.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 40 - € 110. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform handboek marktwaardering 2021.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 8,00% - 14,00%. 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 5,50% - 10,25% (gemiddeld 7,95%). 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 Site).
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	Niet van toepassing.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 40 - € 95. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie	Niet van toepassing.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 7,00% - 9,00%. 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 2021.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,00% - 12,75% (gemiddeld 9,54%). 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 5,00% - 12,00%.
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	Niet van toepassing.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 40 - € 95. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie	Niet van toepassing.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 7,00% - 9,00%. 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 2021.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,00% - 12,75% (gemiddeld 9,54%). 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 5,00% - 12,00%.
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.

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 subsidies worden bij afsluiting van het project op de investeringscomponent in mindering gebracht. Eventuele vooruit ontvangen subsidies worden onder de kortlopende schulden (vooruit ontvangen bedragen) verantwoord.

Toegezegde subsidies waarvan de betaling in de toekomst ligt, zullen afhankelijk van de looptijd onder de kortlopende vorderingen of onder de financiële vaste activa worden verantwoord, met uitzondering van de subsidie uit hoofde van Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Deze wordt opgenomen onder de 'Niet uit de balans blijvende informatie'. Uitbetaling zal plaatsvinden na definitieve toekenning via een vermindering op de verschuldigde verhuurderheffing.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De overdracht 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. Uitzondering hierop zijn eventuele subsidies vanuit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

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 10/15
- Inventaris 7/10
- Automatisering 3/6
- Vervoermiddelen 4/10

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor eventueel verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. 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 1,78%. 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.

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 %.

Flottende 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.

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. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het ongerealiseerde deel dat zal worden toegevoegd of onttrokken van de herwaarderingsreserve en het gerealiseerde deel dat wordt toegevoegd of onttrokken van de overige reserves.

Vorzieningen

Vorzieningen 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 1,78% en zijn opgenomen onder de voorzieningen.

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 2022 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 bedrijfslasten als niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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 exploitatie

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 en verkopen uit voorraad.

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 en verkopen uit voorraad.

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. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

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, onder aftrek van de schulden in rekening-courant bij de bankier.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden 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 2021 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, die verantwoord is onder Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, is bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. De interne lening wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De verstrekte interne lening is in de DAEB verantwoord onder de financiële vaste activa en de ontvangen interne lening in de niet-DAEB is verantwoord onder de langlopende schulden. Per 31 december 2021 is de interne lening volledig afgelost.

De activiteiten tussen de DAEB en niet-DAEB met betrekking tot de interne lening (verstrekte en ontvangen lening), rente met betrekking tot de interne lening (te ontvangen en verschuldigde rente), 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.

Verder ontwikkelt Sité geen activiteiten binnen de niet-DAEB zoals nieuwbouw huur, koop en bedrijfsonroerendgoed.

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:	2021
Disconteringsvoet	5,64%
Streefhuur per maand	€ 613,61 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.614,63 per woning

5. Toelichting op de fiscale positie

Algemeen

In de balans per 31 december 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.

Verloopoverzicht resultaat

(bedragen x € 1.000)

Jaarresultaat na belasting	146.073
Belasting in boekjaar	-176
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:	145.897
Af:	
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	1.212
Resultaat interne verkoop	59
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	577
Afschrijving (fiscaal)	1.526
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	141.539
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	96
RVV-subsidie (fiscaal)	290
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	237
Asbestsanering bij regulier onderhoud (fiscaal)	693
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	166
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	3
Energie-investeringsaftrek	29
	146.428
Bij:	
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	706
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	271
Gerealiseerd winstrech teruggekochte VOV-woningen (fiscaal)	27
Afschrijvingen (commercieel)	364
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	94
Agio leningruil Vestia (50% naar 2022 cf. VSO)	2.081
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	217
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	17
Fiscaal niet aftrekbaar deel algemene kosten (earningsstrippingregeling)	2.193
Geactiveerde rente (fiscaal)	34
	6.003
Fiscaal resultaat voor belastingen 2021	5.473
Te verrekenen verliezen	-
Belastbaar bedrag 2021	5.473

Het wettelijk belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25% (2020: 25%).

De effectieve belastingdruk in 2021 bedraagt afgerond 0% (2020: 4%)

Nadere toelichting

Het belastbaar resultaat 2021 leidt tot een betalingsverplichting van (afgerond) € 1.344.000. Dat is hoger dan de voorlopige aanslag van € 650.000 die in februari 2021 is betaald. Het verschil van € 694.000 is als schuld aan de belastingdienst gesaldeerd met de vordering uit hoofde van verliesverrekening 2017 (€ 2.847.000) opgenomen onder de overlopende activa (per saldo € 2.153.000).

Belastinglatenties

(bedragen x € 1.000)

Recapitulatie latenties	Commerciële waarde 31-12-2021	Fiscale waarde 31-12-2021	Actieve latentie (nominaal)	Passieve latentie (nominaal)	Jaarrekening: FVA (CW)	Jaarrekening: kortlopende vordering (CW)
<i>Voorwaartse verliescompensatie</i>						
Compensabele verliezen	-	-	-	-	-	-
<i>Verrekenbare tijdelijke verschillen</i>						
Door te exploiteren bezit	1.149.449	948.975	-	51.722	-	-
Ongerealiseerd verlies VOV	-	489	126	-	94	25
Waardering ontwikkelingsprojecten	3.155	4.299	264	-	85	168
Agio leningenportefeuille	-	1.112	287	-	223	38
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	-	2.081	537	-	-	527
Totaal					402	758

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 tendeert 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 2021 niet verwerkt.

De latenties voor ongerealiseerd verlies VOV en de investeringsprojecten worden grotendeels 'gerealiseerd' in dezelfde forecastperiode, waardoor sprake is van een simultane afwikkeling met dezelfde contractpartner (belastingdienst). Hierdoor mogen de passieve en actieve latentie worden gesaldeerd en resteert voor bovenstaande latenties per saldo een actieve latentie van in totaal (kort- en langlopend) € 372.000.

De actieve latentie voor de agio op de leningen (€ 261.000) wordt voor een deel (€ 77.000) niet simultaan afgewikkeld met de andere fiscale/ commerciële verschillen omdat realisatie niet in de voornoemde 5-jaars periode plaatsvindt. In verband met de materialiteit van dit bedrag én het feit dat wel afwikkeling met dezelfde contractpartner plaatsvindt, is de volledige latentie onderdeel van de voornoemde saldering.

De fiscale verwerking van de Vestia-leningruil gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst. Daardoor wijkt de fiscale verwerking, met uitzondering van het hieronder benoemde punt, niet af van de verwerking in de jaarrekening. De incidentele volkshuisvestelijke bijdrage komt ten laste van de gecorrigeerde winst in de zin van art. 15b, lid 3 Wet Vpb (ATAD). De betaalde rente en de amortisatie van het agio, die in de latere jaren ten laste resp. bate van de W&V-rekening komen, maken deel uit van het saldo aan rentelaten en baten in de zin van art. 15b, lid 2 Wet Vpb (ATAD).

De enige afwijking in de fiscale verwerking bestaat eruit dat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Daardoor ontstaat in deze twee jaren een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen en resultaat. Voor dit tijdelijke verschil wordt in de balans per 31 december 2021 een actieve belastinglatentie gevormd.

Verliesverrekening

Sité heeft over 2018 en 2019 aangifte Vpb gedaan met daarin een (cumulatief) belastbaar resultaat van -/- € 25.313.000. Dit belastbaar resultaat wordt in belangrijke mate beïnvloed door twee posten: De dotatie aan de voorziening onderhoud (totaal over beide jaren: € 23.851.000) en de afwaardering van sloopwoningen naar grondwaarde in 2018 (€ 5.840.000). Ten aanzien van de aangifte 2020 (in concept met een belastbaar resultaat van € 2.687.000) vond ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2021 overleg plaats met de belastingdienst over de voorziening onderhoud. Gelijktijdig hiermee vond ook afstemming plaats ten aanzien van de afwaardering van sloopwoningen naar lagere grondwaarde in het kader van de aangifte 2018. Beide afstemmingen hebben nog niet geleid tot een concreet oordeel van de belastingdienst. Worst-case scenario voor Sité is dat de afwaardering in de aangifte 2018 voor een bedrag van € 5.034.000 moet worden gecorrigeerd en de voorziening onderhoud in de nog in te dienen aangifte 2020 geheel zal moeten vrijvallen. Vanwege de onzekerheid van acceptatie door de belastingdienst op beide posten is er in de bepaling van de verliesverrekening ten behoeve van de fiscale positie in de jaarrekening 2021 voorzichtigheidshalve met dit scenario rekening gehouden. De voorlopige aanslag over 2020 is hierop in 2021 aangepast.

Een en ander leidt in de balans van 31-12-2021 tot een (per saldo) directe vordering op de belastingdienst van € 2.153.000 (2020: € 1.258.000). Deze is opgebouwd uit de vordering uit hoofde van verliesverrekening 2017 (€ 2.847.000) en een betalingsverplichting uit hoofde van een noodzakelijke aanvulling van de voorlopige aanslag 2021 (€ 694.000).

Indien beide afstemmingen door de belastingdienst volledig worden geaccepteerd (best-case scenario), zal de verliesverrekening met aangiftejaar 2017 tot een vordering op de belastingdienst leiden van € 2.847.000. Dit is gelijk aan het worst-case scenario. In het best-case scenario zullen ook de betaalde voorlopige aanslagen over 2020

en 2021 terugontvangen worden (respectievelijk € 4.273.000 en € 650.000) en resteert er ultimo 2021 nog een fiscaal verrekenbaar verlies van € 691.000). Voorzichtigheidshalve is hier in de balans per 31-12-2021 geen rekening mee gehouden.

Ultimo 2021 beschikbaar voor verliesverrekening:

Op basis van de in de jaarrekening verwerkte fiscale positie is er geen sprake van beschikbare compensabele verliezen per 31 december 2021.

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 2021 per saldo € 200,5 miljoen (2020: € 60,1 miljoen). 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 afwijking 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 2021 per saldo € 1,0 miljoen (2020: € 1,0 miljoen). 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).

* In het kader van de Vestia-leningruil die in 2021 is geëffectueerd, heeft Sité een volkshuisvestelijke bijdrage voor haar rekening genomen van € 4,2 miljoen. Op grond van de met de belastingdienst overeengekomen Vaststellingsovereenkomst wordt 50% van deze volkshuisvestelijke bijdrage (€ 2,1 miljoen) fiscaal doorgeschoven naar 2022. Deze doorschuiven leidt in de jaarrekening 2021 tot een actieve latentie van € 0,5 miljoen.

6. Toelichting op de balans

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
01 DAEB vastgoed in exploitatie	1.078.890	936.775
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	70.559	64.400
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.889	33.286
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.054	2.050
Totaal	1.191.392	1.036.511

Het verloop van de deze posten in 2021 is als volgt:

01 DAEB vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Historische kostprijs	446.339	407.990
Som van herwaardering	502.439	454.818
Som van vermindering	-12.003	-12.587
Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari	936.775	850.221
Mutaties in boekjaar:		
Opgeleverde eenheden	1.860	11.947
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-	-85
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-	-1.943
<i>Subtotaal</i>	<i>1.860</i>	<i>9.919</i>
Aangekochte eenheden	1.275	21.546
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-494	-
<i>Subtotaal</i>	<i>781</i>	<i>21.546</i>
Renovatie	7.209	4.328
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-396	-207
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-2.731	-1.070
<i>Subtotaal</i>	<i>4.082</i>	<i>3.051</i>
Investeringen	1.908	609

	2021	2020
Verkoop	-422	-490
Herclassificatie	-941	-2.162
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	134.846	54.081
Totaal mutaties	142.115	86.554
Historische kostprijs	459.148	446.339
Herwaardering	619.742	490.436
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	1.078.890	936.775

De post opgeleverde eenheden heeft betrekking op de projecten Ruyslaan Schöneveld (8) en Papaverstraat (1).

In 2021 zijn in totaal 8 woningen aangekocht en 3 woningen zijn zonder korting verkocht.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de (afgeronde) grootschalige renovatieprojecten, Drempt fase 1 en 2 (69), Papaverstraat (24), Overstegen fase 2 (243) en Molenkolkweg (12). Deze investeringen zijn slechts voor een beperkt deel in de marktwaarde tot uitdrukking gekomen en als gevolg daarvan heeft een afwaardering ten laste van de daarvoor gevormde voorziening en ten laste van het resultaat plaatsgevonden.

De investeringen hebben betrekking op de investeringen in het kader van EPA, IPP, 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.

(bedragen x € 1000,-)

Specificatie herclassificatie	2021	2020
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	286	687
Activa overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.121	-3.033
Activa overgeheveld van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	433	-
Activa overgeheveld van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	461	184
	-941	-2.162

In 2021 zijn 2 VOV-woningen teruggekocht (2020: 5) deze zijn vervolgens met een huur lager dan € 752,33 (2020: 737,14) verhuurd.

In 2021 zijn 19 woningen Beethovenlaan en 6 woningen Waardeel (Drempt) in verband met sloop uit exploitatie genomen en overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast zijn Gildeweg 2 in Drempt en Tirol 77 in Doetinchem overgeheveld van Vastgoed in ontwikkeling naar Vastgoed in exploitatie.

In 2021 zijn 3 woningen (2020: 1) overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB.

Voorgenomen verkoop

Sité heeft geen specifieke woningen geëvalueerd voor verkoop in de aankomende periode. Sité biedt woningen te koop aan volgens het verkoopbeleid. In de begroting 2022 en meerjarenverkenning 2023 - 2031 wordt rekening gehouden met de verkoop van 13 bestaande woningen in 2022 en voor de overige jaren gemiddeld 11 per jaar.

02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Historische kostprijs	47.666	52.113
Som van herwaardering	20.958	20.124
Som van vermindering	-4.224	-5.805
Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari	64.400	66.432
Mutaties in boekjaar:		
Investerings	157	34
Verkoop	-1.253	-4.426
Herclassificatie	-461	-3
Overige waardeverandering t.g.v. resp. t.l.v. resultaat	7.716	2.363
Totaal mutaties	6.159	-2.032
Historische kostprijs	46.320	47.666
Herwaardering	24.239	16.734
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	70.559	64.400

In 2021 zijn 6 woningen en 1 parkeerplaats verkocht.

De investeringen hebben betrekking op de investeringen in het kader van EPA, IPP, 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.

(Bedragen x €1000,-)

Specificatie herclassificatie	2021	2020
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	181
Activa overgeheveld naar DAEB vastgoed in exploitatie	-461	-184
	-461	-3

In 2021 zijn 3 woningen (2020: 1) overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB.

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2020 - 2021

Conform de verplichting zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is in onderstaand overzicht weergegeven de ontwikkeling van de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar de samenstellende delen.

Totaal marktwaarde 31-12-2020:		1.001.175.000
Af: Eenheden uit exploitatie:		-3.796.000
	sub-totaal	997.379.000
Methodische wijzigingen (software):		-
Mutatie in objectgegevens:		8.913.000
Marktontwikkeling:		139.551.000
Exploitatiebeperking:		-
	sub-totaal	148.464.000
Bij: Toegevoegde eenheden:		3.606.000
Totaal marktwaarde 31-12-2021:		1.149.449.000
Totaal DAEB:	1.078.890.000	
Totaal niet-DAEB:	70.559.000	
Totaal bezit:	1.149.449.000	

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 679.648.000 waarvan € 650.854.000 DAEB en € 28.794.000 Niet-DAEB aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020 € 541.147.000 waarvan € 520.067.000 DAEB en € 21.080.000 niet-DAEB) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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 markthuurlast 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 eigenvermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigenvermogen 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 € 564.775.000. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2021		1.149.449.000
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	106.938.000	
Betaalbaarheid (huren)	-347.249.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-306.953.000	
Beheer (beheerskosten)	-37.410.000	
Totaal	-584.674.000	
Beleidswaarde per 31-12-2021		564.775.000

Dit impliceert dat circa 62% 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 €1000)
Discounteringsvoet	0,5% verhogen	-51.700
Discounteringsvoet	0,5% verlagen	60.700
Streefhuur per maand	€ 25 verhogen	61.000
Streefhuur per maand	€ 25 verlagen	-53.700
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 verhogen	-52.400
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 verlagen	52.400

03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	33.286	31.248
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop koopgarant	-1.136	-869
Waardeverandering	8.739	2.907
Subtotaal	7.603	2.038
Boekwaarde per 31 december	40.889	33.286

Per 31 december 2021 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 194 (2020: 200).

In 2021 zijn 2 teruggekochte woningen in verhuur genomen, 1 koopgarant woning is het restant afgekocht door de eigenaar en 3 teruggekochte woningen zijn doorverkocht.

04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	3.222	4.141
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	2.774	11.252
Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	2.121	3.033
Overheveling naar DAEB vastgoed in exploitatie	-433	-
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	352
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-1.864	-11.101
Afwaardering ten laste van resultaat	-252	-
Afwaardering ten laste van voorziening	-1.766	-4.432
Overig	-210	-23
Subtotaal	370	-919
Subtotaal	3.592	3.222
Van voorziening onrendabele investeringen	-2.538	-1.172
Boekwaarde per 31 december	1.054	2.050

Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie heeft betrekking op de boekwaarde van 6 gesloopte woningen (Drempt) en 19 te slopen woningen (Beethovenlaan).

Overheveling naar DAEB vastgoed in exploitatie heeft betrekking op 1 eenheid Drempt en de eenheid aan de Tirol 77.

De opgeleverde eenheden betreffen 8 eenheden Schöneveld en 1 eenheid aan de Papaverstraat.

De afwaardering ten laste van de voorziening en ten laste van het resultaat hebben betrekking op de afwaardering van de Beethovenlaan en Drempt.

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

05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

(bedragen x € 1000,-)

	Huisvesting	Automatisering	Inventaris/Vervoer	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	2.492	229	185	2.906
Mutaties in boekjaar:				
Investerings	22	354	-	376
Afschrijvingen	-203	-120	-42	365
Subtotaal	-181	234	-42	11
Aanschafwaarde	3.575	1.503	339	5.417
Cumulatieve afschrijvingen	-1.264	-1.040	-196	-2.500
Boekwaarde per 31 december 2021	2.311	463	143	2.917

De investering in de rubriek huisvesting heeft te maken met de vervanging stoombevochtiger. De investeringen rubriek automatisering hebben o.a. te maken met de aanschaf van hardware voor het mogelijk maken van thuiswerken.

Financiële vaste activa

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
06 Latente belastingvorderingen	402	441
07 Overige vorderingen	117	176
Totaal	519	617

Het verloop van deze posten in 2021 is als volgt:

06 Latente belastingvorderingen

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Latente belastingvordering Vpb	402	441

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

07 Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Saldo per 1 januari	176	168
Mutaties in het boekjaar:		
vordering	-79	-
waardeverandering	20	8
Saldo per 31 december	117	176

De vordering bestaat nog uit één verkoop Sociale Koop. In 2021 is voor één verkoop het blote eigendom verkocht. Voor de waardering wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde stijging van de leegwaarde in %.

Flottende activa

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
08 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.272	1.337
Totaal	1.272	1.337

08 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Grondposities	1.511	1.576
Subtotaal	1.511	1.576
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	-239	-239
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.272	1.337

Het verloop van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is als volgt:

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Saldo per 1 januari	1.576	3.101
Mutaties in boekjaar:		
Investerings	-	2
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-352
Boekwaarde verkopen	-65	-558
Afwaardering ten laste van voorziening	-	-2
Afwaardering ten laste van resultaat	-	-615
Subtotaal	-65	-1.525
Saldo per 31 december	1.511	1.576

In 2021 is 1 kavel op Oosseld verkocht met een boekwaarde van € 65 duizend.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
09 Huurdebiteuren	1.165	1.170
10 Latente belastingvorderingen	758	231
11 Overige vorderingen	279	741
12 Overlopende activa	2.457	1.583
Totaal	4.659	3.725

09 Huurdebiteuren

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Huurdebiteuren	1.553	1.560
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-388	-390
Saldo	1.165	1.170

Specificatie huurdebiteuren

(bedragen x € 1000,-)

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal
Saldo per 31 december	527	1.026	1.553

Verloopoverzicht voorziening huurdebiteuren

(bedragen x € 1000,-)

	Totaal
Saldo per 31 december 2020	390
Mutaties in boekjaar:	
Onttrekking	2
Subtotaal	2
Saldo per 31 december 2021	388

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand per 31 december 2021 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2021 0,98% (2020 1,08%).

10 Latente belastingvorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Latente belastingvordering Vpb	758	231
Saldo	758	231

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:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Te vorderen BTW	-	679
Overige debiteuren	279	62
Saldo	279	741

12 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Verzekering uitkering	15	5
Vooruitbetaalde bedragen	284	290
Belastingen	2.153	1.258
Diversen	5	30
Saldo	2.457	1.583

13 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Kas	1	1
Banken	2.719	2.416
Totaal	2.720	2.417

De kredietfaciliteit bij de huisbankier de Rabobank is ultimo 2021 € 5.0 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31 december 2021 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-maands euribor met een opslag van 1,05%. De gemiddelde debetrente over 2021 komt hierdoor uit op 0,49%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

Passiva

Eigen vermogen

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
14 Herwaarderingsreserves	541.147	491.127
15 Overige reserves	257.326	252.316
16 Resultaat na belastingen van het boekjaar	146.073	55.030
Saldo per 31 december	944.546	798.473

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:

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Saldo per 1 januari	491.127	452.933
Mutaties in het boekjaar:		
verkopen	-1.677	-1.110
aankopen	1.238	77
sloop	-2.424	-2.347
overige	51	215
waardeverandering	52.831	41.359
Saldo mutaties	50.020	38.194
Saldo per 31 december	541.147	491.127

15 Overige reserves

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Saldo per 1 januari	252.316	237.666
Mutaties in het boekjaar:		
Herwaarderingsreserve	-50.020	-38.194
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	55.030	52.844
Saldo mutaties	5.010	14.650
Saldo per 31 december	257.326	252.316

16 Resultaat na belasting van het boekjaar

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Ongerealiseerd naar herwaarderingsreserve	138.501	50.020
Gerealiseerde overige reserve	7.572	5.010
Saldo per 31 december	146.073	55.030

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over 2021 ad € 146.073.000 voor € 138.501.000 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve en voor € 7.572.000 toe te voegen aan de overige reserve.

17 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Saldo per 1 januari	10.469	5.349
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties	6.170	8.605
Onttrekkingen	-4.577	-3.033
Vrijval	-2.197	-452
Saldo	9.865	10.469
Af: in mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.538	-1.172
Af: in mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-239	-239
Saldo per 31 december	7.088	9.058

Voor een toelichting op de dotatie en de vrijval wordt verwezen naar de toelichting op de post 'overige waardeveranderingen' in de resultatenrekening. De onttrekkingen hebben betrekking op de projecten Drempt, Beethovenlaan, Papaverstraat en Overstegen.

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'. De getroffen voorziening voor sloop is in mindering gebracht op de posten 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

18 Schulden aan banken

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Saldo per 1 januari	202.196	178.923
Mutaties in het boekjaar:		
Agio (m.b.t. Vestia lening)	4.161	-
Nieuwe leningen	13.978	35.600
Mutatie flex roll-over	-6.000	-3.000
Aflossingen	-5.476	-9.327
Saldo	6.663	23.273
Saldo per 31 december	208.859	202.196
Af: naar kortlopende schulden, agio- verplichting komend jaar	-94	-
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	-6.317	-5.476
Totaal	202.448	196.720

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 december 2021 € 240.3 miljoen.

Ultimo 2021 bestaat de leningen portefeuille voor € 196.9 miljoen uit leningen met een vaste rente en voor € 7.8 miljoen uit twee leningen van € 3.9 miljoen met een variabele rente van -/ 0,543% en -/ 0,483%. De rente op de lening met variabele rente wordt bepaald door de 1-maands euribor verhoogd met een vaste opslag van 0,05% en 0,08%. Ultimo 2021 was de 1-maands euribor negatief.

De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De opbouw van de leningportefeuille is voor 2 jaar t/m 5 jaar € 22.4 miljoen en langer dan 5 jaar € 177.2 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 15,8 jaar. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,37% (2020 2,51%). De leningen 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 € 7.5 miljoen het recht van hypotheek. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 5.0 miljoen. De rente en aflossing van alle leningen eind 2021 worden door het WSW gegarandeerd.

19 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Saldo per 1 januari	30.179	29.423
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	4.673	1.560
Terugkoop koopgarant	-1.058	-804
Saldo	3.615	756
Saldo per 31 december	33.794	30.179

Per 31 december 2021 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 194 (2020: 200).

20 Overige schulden

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Waarborgsommen		
Saldo per 1 januari	87	94
Mutaties in het boekjaar:		
Toegevoegd	10	9
Uitbetaald	13	16
Saldo	-3	-7
Totaal	84	87

Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
21 Schulden aan banken	6.411	5.476
22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.315	1.802
23 Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.602	1.472
24 Overlopende passiva	4.191	4.246
Totaal	15.519	12.996

21 Schulden aan banken

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Aflossingsverplichting komend jaar	6.317	5.476
Vrijval Agio komend jaar	94	-
Totaal	6.411	5.476

22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.315	1.802
Totaal	3.315	1.802

23 Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Af te dragen BTW	1.365	1.261
Loonheffing	117	90
Pensioenen	69	61
Sociale lasten	51	60
Totaal	1.602	1.472

24 Overlopende passiva

(bedragen x € 1000,-)

	31 december 2021	31 december 2020
Te verrekenen service- en stookkosten	545	557
Nog te betalen bedragen	173	255
Personeevereniging	39	30
Vooruitontvangen subsidie	115	-
Niet vervallen rente	2.350	2.382
Vooruitontvangen huur	515	594
Reservering vakantierechten en overuren	320	308
Reservering Glasfonds	123	118
Diversen	11	2
Totaal	4.191	4.246

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 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 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 2021 zijn opdrachten verstrekt inzake investeringen die op 31 december 2021 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2021 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2021 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 16,0 miljoen waarvan € 13,18 miljoen een looptijd heeft van max 1 jaar en € 2,82 miljoen een looptijd heeft van 2 tot 5 jaar. De verplichtingen ultimo 2021 zijn met name de projecten Overstegen II fase 3, Drempt, Wijnbergen fase 6 en Spoorzone.

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,-	
2022 tm 2026	58.017
2027 tm 2031	60.481
2032 tm 2036	43.141
Na 2037	38.642

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 2021 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 2021 bedroeg 126,0% (2020: 109,3%)

Eind 2019 had SPW niet de beschikking over de vereiste dekkingsgraad 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 beleidsdekkingsgraad. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. In het herstelplan 2020 zijn geen verlagingen van pensioenaanspraken nodig.

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 € 13,- 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 2021 € 5,27 miljoen. In 2021 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2021 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 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar (circa € 0,68 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 2021 voor € 426.000 aan definitieve toekenning ten aanzien van subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Deze bedragen zullen in mindering worden gebracht op de aangifte verhuurderheffing 2022.

Sité heeft ultimo 2021 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto Resultaat Verkocht Vastgoed in Ontwikkeling

25 Huuropbrengsten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Te ontvangen huur	55.017	53.237
Af: huurderiving wegens leegstand	-503	-468
Totaal	54.514	52.769

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 0,91% (2020 = 0,88%) van de te ontvangen huur.

26 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Servicecontracten	3.071	2.599
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-74	-46
Totaal	2.997	2.553

27 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Lasten servicecontracten	3.163	2.568
Toegerekende lasten servicecontracten	198	199
Totaal	3.361	2.767

28 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	519	403
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.499	4.285
Totaal	5.018	4.688

29 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Regulier onderhoud	11.547	10.791
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	11.897	7.269
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	2.749	2.710
Totaal	26.193	20.770

30 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Belastingen	1.897	1.825
Verzekeringen	406	366
Heffingen overheid	5.661	4.802
Totaal	7.964	6.993

De post Heffingen overheid bestaat uit de verhuurderheffing.

Netto Resultaat Verkocht Vastgoed in Ontwikkeling

31 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	64	552
Totaal	64	552

Dit betreft voor 2021 de opbrengst van een verkochte bouwkaavel in Oosseld.

32 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	65	558
Totaal	65	558

Dit betreft voor 2021 de boekwaarde van de verkochte bouwkaavel in Oosseld.

Netto Gerealiseerd Resultaat Verkoop Vastgoedportefeuille

33 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.903	6.317
Totaal	3.903	6.317

De verkoopopbrengst bestaat in 2021 uit 9 woningen uit exploitatie, 1 stukje grond nabij de Merelstraat in Gaanderen, 3 doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit koopgarant, 1 koopgarant woning waarbij het restant afgekocht is door de eigenaar en 1 verkocht uit voorraad.

34 Toegerekende organisatiekosten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	140	112
Totaal	140	112

De verkoopopbrengst bestaat in 2021 uit 9 woningen uit exploitatie, 1 stukje grond nabij de Merelstraat in Gaanderen, 3 doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit koopgarant, 1 koopgarant woning waarbij het restant afgekocht is door de eigenaar en 1 verkocht uit voorraad.

35 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.694	5.559
Totaal	2.694	5.559

De boekwaarde bestaat in 2021 uit 9 woningen uit exploitatie, de doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit koopgarant, de koopgarant woning waarbij het restant afgekocht is door de eigenaar en 1 uit voorraad.

36 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
1. Dotatie voorziening verlieslatende contracten	-6.170	-8.605
2. Vrijval voorziening verlieslatende contracten	2.197	452
3. Verlieslatende contracten aankoop	-494	-
4. Afwaardering renovaties	-396	-239
5. Verlieslatende contracten nieuwbouw	-252	-3.754
6. Afwaardering grondpositie	-	-1.357
Totaal	-5.115	-13.503

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op de actualisatie van voorzieningen voor Drempt, Beethovenlaan, Wijnbergen fase 6, Oosseldstraat, Amphionstraat en Dilleveld.
2. De vrijval heeft onder andere betrekking op de voorziening voor de projecten Schöneveld, Spoorzone Bloemenbuurt, Papaverstraat en Overstegen.
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 afwaardering renovaties heeft betrekking op de Papaverstraat en Molenkolkweg.
5. De verlieslatende contracten nieuwbouw heeft betrekking op de Beethovenlaan.

37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	142.642	56.446
Totaal	142.642	56.446

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

38 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Waardemutatie vastgoedportefeuille VOV	8.739	2.907
Waardemutatie verplichting VOV	-4.669	-1.561
Totaal	4.071	1.346

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

Netto Resultaat Overige Activiteiten

39 Opbrengst overige activiteiten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Vergoeding glas- en servicefonds	-	398
Vergoedingen administratie en transacties	165	98
Totaal	165	496

40 Kosten overige activiteiten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Kosten glas- en servicefonds	-	471
Resultaat terugkoop	271	89
Totaal	271	560

Het resultaat terugkoop in 2021 bestaat uit 6 woningen (2020: 6 woningen)

41 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Algemene kosten	352	318
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	99	96
Heffingen overheid	4.328	58
Toegerekende overige organisatiekosten	1.137	1.115
Totaal	5.916	1.587

De post Heffingen overheid bestaat uit de bijdrage Autoriteit Woningcorporaties, obligoheffing, verhuurderbijdrage en agio. In 2021 is afgesproken dat corporaties via een constructie de rentelast van Vestia overnemen. Deze eenmalige agio (het verschil met de nominale af te lossen waarde) van deze lening ruil bedraagt € 4,2 miljoen. De saneringssteun was in 2021 en 2020 niet van toepassing.

42 Kosten omtrent leefbaarheid

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Leefbaarheid	248	224
Toegerekende kosten leefbaarheid	475	477
Totaal	723	701

Saldo Financiële Baten en Lasten

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

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Vordering sociale koop	13	8
Totaal	13	8

44 Rentelasten en soortgelijke kosten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	5.000	5.083
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	-	7
Rente rekening-courant	12	16
Totaal	5.012	5.106

45 Belastingen

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Vennootschapsbelasting:		
Vorming latenties	536	120
Aanwending Latenties	-48	-202
Winstbelasting	-312	-2.471
Totaal	176	-2.553

Resultaat

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Resultaat boekjaar	146.073	55.030
Totaal	146.073	55.030

Overzicht totaalresultaat

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Resultaat na belastingen	146.073	55.030
Totaal resultaat	146.073	55.030

Overige toelichtingen

Lonen en salarissen

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Lonen en salarissen	4.531	4.624
Totaal	4.531	4.624

Sité heeft gemiddeld over 2021 81,87 fte's (over 2020 gemiddeld 85,12 fte's). Eind 2021 zijn er 83,23 fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2020 83,50 fte's) Per 1 juli 2021 heeft er een CAO verhoging van 2,25% plaatsgevonden en in april is er een eenmalige bruto uitkering van € 550,- naar rato van het dienstverband uitgekeerd.

Sociale lasten en pensioenlasten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Sociale lasten	710	776
Pensioenlasten	602	800
Totaal	1.312	1.576

Bezoldiging

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

Bedrijfslasten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Afschrijvingen	365	351
Lonen en salarissen	4.531	4.624
Sociale lasten en pensioenen	1.312	1.576
Overige personeelskosten	1.795	1.067
Overige bedrijfslasten	1.679	1.765
Totaal	9.682	9.383

Verdeling bedrijfslasten naar verschillende activiteiten

(bedragen x € 1000,-)

	2021	2020
Lasten servicecontracten	198	199
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	4.527	4.352
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.752	2.711
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	141	112
Overige organisatiekosten	1.589	1.531
Leefbaarheid	476	478
Totaal	9.682	9.383

Voor het boekjaar 2021 is het totale honoraria voor BDO Audit & Assurance B.V. € 119 duizend inclusief btw. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten

(bedragen x € 1000,-)

	Accountant BDO 2021
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	104
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	15
Totaal	119

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

Activa (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2021	31 december 2020	31 december 2021	31 december 2020
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.078.890	936.775	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	70.559	64.400
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.497	23.474	11.392	9.812
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.054	2.050	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.109.441	962.299	81.951	74.212
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.917	2.906	-	-
Totaal van materiële vaste activa	2.917	2.906	-	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	77.223	66.366	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	3.562	-	-
Latente belastingvorderingen	223	259	179	182
Overige vorderingen	117	176	-	-
Totaal van financiële vaste activa	77.563	70.363	179	182
Totaal van vaste activa	1.189.921	1.035.568	82.130	74.394
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	1.272	1.337
Totaal van voorraden	-	-	1.272	1.337
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.124	1.099	41	71
Latente belastingvorderingen	565	41	193	190
Overige vorderingen	279	708	-	33
Overlopende activa	2.315	1.495	142	88
Totaal van vorderingen	4.283	3.343	376	382
Liquide middelen	1	1	3.447	3.146
Totaal van vlottende activa	4.284	3.344	5.095	4.865
Totaal van activa	1.194.205	1.038.912	87.225	79.259

Passiva (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2021	31 december 2020	31 december 2021	31 december 2020
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	541.147	491.127	21.080	20.201
Overige reserves	257.326	252.316	45.286	42.267
Resultaat na belastingen van het boekjaar	146.073	55.030	10.857	3.898
Totaal van eigen vermogen	944.546	798.473	77.223	66.366
Vorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.088	9.035	-	23
Totaal van voorzieningen	7.088	9.035	-	23
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	202.448	196.720	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	3.562
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.926	21.028	9.868	9.151
Overige schulden	7	7	77	80
Totaal van langlopende schulden	226.381	217.755	9.945	12.793
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	7.139	6.206	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.315	1.802	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.602	1.472	-	-
Overlopende passiva	4.134	4.169	57	77
Totaal van kortlopende schulden	16.190	13.649	57	77
Totaal van passiva	1.194.205	1.038.912	87.225	79.259

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

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	DAEB		niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Huuropbrengsten	51.085	49.336	3.429	3.433
Opbrengsten servicecontracten	2.886	2.459	111	94
Lasten servicecontracten	3.250	2.735	111	32
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.703	4.331	315	357
Lasten onderhoudsactiviteiten	25.246	20.144	947	626
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.640	6.664	324	329
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.132	17.921	1.843	2.183
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	64	552
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	65	558
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-1	-6
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.015	670	3.408	5.831
Toegerekende organisatiekosten	132	104	8	8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	591	490	2.564	5.253
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	292	76	836	570
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.138	-12.761	23	-742
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	134.867	54.083	7.716	2.363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.155	1.026	916	320
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132.884	42.348	8.655	1.941
Opbrengst overige activiteiten	107	477	58	19
Kosten overige activiteiten	43	551	228	9
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	64	-74	-170	10
Overige organisatiekosten	5.819	1.478	97	109
Kosten omtrent leefbaarheid	671	637	52	64
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13	8	-	-
Rentebaten interne lening	126	390	-	-
Rentelasten interne lening	-	-	126	390
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.012	5.106	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-4.873	-4.708	-126	-390
Totaal van resultaat voor belastingen	135.009	53.448	10.888	4.135
Belastingen	207	-2.316	-31	-237
Resultaat uit deelnemingen	10.857	3.898	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	146.073	55.030	10.857	3.898

8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Geldmiddelen begin boekjaar	-729	-468	3.146	2.895
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	51.178	49.703	3.471	3.423
Vergoedingen	2.233	2.431	114	110
Overige bedrijfsontvangsten	69	82	45	8
Ontvangen interest	126	390	-	-
Saldo ingaande kasstromen	53.606	52.606	3.630	3.541
Betalingen aan werknemers	5.514	5.757	351	434
Onderhoudsuitgaven	22.541	18.488	779	433
Overige bedrijfsuitgaven	7.981	7.757	533	464
Betaalde interest	5.045	5.381	126	390
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	166	54	1	4
Verhuurdersheffing	5.488	4.626	173	177
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	230	193	24	31
Vennootschapsbelasting	1.135	2.137	72	161
Saldo uitgaande kasstroom	48.100	44.393	2.059	2.094
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.506	8.213	1.571	1.447
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.002	670	2.031	5.160
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	1.093	647
Verkoopontvangsten grond	9	-	64	609
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.011	670	3.188	6.416
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	2.342	11.807	-	-
Verbeteruitgaven	7.865	5.256	157	36
Aankoop	2.071	22.410	-	164
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	739	-
Investerings overig	374	357	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	12.652	39.830	896	200
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11.641	-39.160	2.292	6.216
Financiële vaste activa				
Ontvangsten overig	3.635	7.412	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	3.635	7.412	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.006	-31.748	2.292	6.216

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	16.478	35.600	-	-
Saldo ingaande kasstromen	16.478	35.600	-	-
Aflossing geborgde leningen	13.976	12.326	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	3.562	7.412
Saldo uitgaande kasstromen	13.976	12.326	3.562	7.412
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.502	23.274	-3.562	-7.412
Toename (afname) van geldmiddelen	2	-261	301	251
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-727	-729	3.447	3.146
Geldmiddelen vanuit schulden aan banken	-728	-730	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1	1	3.447	3.146

9. Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2021 en 2020.

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	
Naam	E. Birkenhäger
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.723
Beloningen betaalbaar op termijn	18.224
Subtotaal	148.947
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	Nvt
Totale bezoldiging	148.947
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Nvt
Gegevens 2020	
Naam	E. Birkenhäger
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.823
Beloningen betaalbaar op termijn	22.961
Subtotaal	148.784
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Totale bezoldiging	148.784

De totale bezoldiging voor directeur-bestuurder E. Birkenhäger op grond van de WNT bedraagt: € 148.947. De bezoldiging inclusief sociale lasten bedraagt € 158.613. De voorziening betaalbaar op termijn (pensioen) is alleen het werkgeversdeel.

Conform de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen is Site ingedeeld in F met een maximale bezoldiging van € 175.000. 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 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

In onderstaande tabel is de bezoldiging van Toezichhoudende topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2021 en 2020.

De uitgekeerde honorering in 2021 voor de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden volgens de VTW beroepsregel en past binnen de bepalingen van de Wet Normering Topinkomens.

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021							
bedragen x € 1							
Naam	M.W.E. Gries	E.C.M. de Jaeger	E.C.M. de Jaeger	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	J. Sundaram
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 03/03	4/03 - 31/12	1/1 - 3/03	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	18/05 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	3.538	16.766	2.331	13.550	13.550	13.550	8.560
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.459	21.791	2.973	17.500	17.500	17.200	10.932
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag							
Totale bezoldiging	3.538	16.766	2.331	13.550	13.550	13.550	8.560
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan							
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling							
Gegevens 2020							
Naam	M.W.E. Gries		E.C.M. de Jaeger	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	19.400		13.000	13.000	13.000	13.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200		16.800	16.800	16.800	16.800	

10. Vaststelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 12 mei 2022 het jaarverslag 2021 vastgesteld.

Doetinchem,

Drs. E.C.M. (Edo) de Jaeger (voorzitter)

A.M.J. (Lettie) van Atteveld MSc.

J.S.M. (José) Hendriksen

Drs. S.W. (Steven) Koster

Ir J. (Janarthanam) Sundaram

11. Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
<p>De jaarrekening bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. 	<p>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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).</p>

De basis voor 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 € 21.100.000. 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 € 1.075.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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 € 1.053.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 54.000 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 beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de 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 toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn 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 borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang 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

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 en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede 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 de 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 en 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.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Sité Woondiensten bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Sité Woondiensten alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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 van fraude 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 OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.149.449.000 wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Sité Woondiensten.</p> <p>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 waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 103 van de jaarrekening.</p> <p>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.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden 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).</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput</p> <p>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.</p>

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 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.

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 waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Sité Woondiensten toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

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.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 128 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>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.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>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.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>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.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens;
- 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, 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 vennootschap;

- 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.

Hengelo, 16 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

R.W. van Hecke RA

Statutaire Resultaatsbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

12. Kengetallen

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen	7.911	7.927	7.738	7.751	7.722
Woongebouwen/onzelfstandige eenheden	85	85	85	85	85
Garages	526	526	526	526	574
Overige verhuureenheden	434	448	447	447	438
Totaal VHE in eigendom	8.956	8.986	8.796	8.809	8.819
Mutaties in woningbezit					
Aantal opgeleverd	9	52	0	56	-
Aantal aangekocht	8	197	20	13	18
Aantal verkocht	9	15	10	10	11
Aantal Sloop	25	45	38	23	-
Aantal diversen	1	-	15	-7	23
Per saldo	-16	189	-13	29	30
Aantal woningen naar prijsklasse					
Bereikbaar	7.473	7.086	7.017	7.054	6.982
Niet bereikbaar (2021 > € 678,66)	521	924	804	780	823
Prijs-/kwaliteitsverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	153,5	153,8	153,0	151,1	151,9
Gemiddelde netto huurprijs	€ 555,63	€ 556,03	€ 540,54	€ 525,88	€ 522,48
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad %	7%	8%	8%	8%	8%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,98%	1,08%	1,06%	1,16%	1,11%
Huurderving in % jaarhuur	0,91%	0,88%	0,64%	0,68%	0,57%
Financiële continuïteit					
	2021	2020	2019	2018	2017
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	78,48%	76,23%	77,04%	76,37%	74,80%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	58,16%	54,86%	59,98%		
Liquiditeit	0,56%	0,58%	0,55%	0,28%	0,93%
Rentabiliteit eigen vermogen	15,46%	6,89%	7,11%	7,81%	7,99%
Rentabiliteit vreemd vermogen excl. schuld VoV	2,23%	2,33%	2,80%	3,16%	3,29%
Rentabiliteit totaal vermogen	12,55%	5,74%	6,03%	6,61%	6,69%
Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,53%	-0,64%	-0,72%	-0,83%	-0,95%
Vrije ruimte per woning	€ 118.934	€ 100.588	€ 96.432	€ 90.209	€ 81.907
Externe financiering per woning	€ 26.401	€ 25.507	€ 23.123	€ 21.589	€ 21.626
Cash flow per woning	€ 612	€ 1.400	€ 786	€ -326	€ 1.627
Rentedekkingsratio (ICR)	2,40	2,80	1,91	0,66	3,83
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	18%	20%	19%	22%	24%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	37%	40%	38%		
Dekkingsratio	21%	25%	24%		

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Balans, winst- en verliesrekening	2021	2020	2019	2018	2017
Eigen vermogen per woning	€ 119.397	€ 100.728	€ 96.077	€ 89.315	€ 82.648
Overige voorzieningen per woning	€ 896	€ 1.143	€ 430	€ 477	€ 1.288
Jaarresultaat per woning	€ 18.465	€ 6.942	€ 6.829	€ 6.977	€ 6.601
Formatieplaatsen	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal formatieplaatsen *	83,23	83,50	83,82	87,34	87,42

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

Colofon

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

8.956 verhuureenheden

Adres

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

Gemeente van vestiging

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 09055552